

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2002-2003

14 OCTOBRE 2003

PROJET D'ORDONNANCE

**complétant
l'ordonnance du 17 juillet 2003
portant le Code Bruxellois du logement**

Exposé des motifs

Tel qu'il se présente à l'heure actuelle, le projet d'ordonnance poursuit comme objectif de réunir et de codifier un ensemble diffus de réglementations anciennement éparses (relatives, par exemple, au logement social, aux agences immobilières sociales ou encore aux aides aux personnes physiques et morales), afin de donner à celles-ci une meilleure visibilité et, partant, une plus grande effectivité. L'enjeu de cet essentiel exercice de codification dépasse, et de loin, le simple toilettage cosmétique, tant il est vrai que la portée d'une législation s'évalue à son application pratique, et que l'exercice d'un droit commence inévitablement par la bonne connaissance qu'en ont ses destinataires.

Ce travail de codification a été scindé de celui consacré à l'examen et à l'adoption de dispositions nouvelles relatives à la création d'outils novateurs, destinés à améliorer les conditions de logement du plus grand nombre (attestation et certificat de conformité; service d'inspection régional; droit de gestion publique), le Gouvernement considérant qu'il était souhaitable de procéder en deux étapes, afin de permettre une accélération des procédures de consultation.

La première partie du travail a abouti et a donné lieu à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2002-2003

14 OKTOBER 2003

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot aanvulling van
de ordonnantie van 17 juli 2003
houdende de Brusselse huisvestingscode**

Memorie van toelichting

Het voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt ertoe een verscheiden geheel van afzonderlijke reglementeringen (met betrekking tot bijvoorbeeld de sociale huisvesting, de sociale verhuurkantoren en de tegemoetkomingen aan natuurlijke personen en aan rechtspersonen) samen te brengen en te codificeren, om hieraan een betere zichtbaarheid en bijgevolg ook een grotere werkzaamheid te verlenen. Het belang van deze essentiële codificatie overstijgt dus ruim de eenvoudige opfrissing van deze teksten. De draagwijdte en de kracht van wetgeving wordt immers beoordeeld aan de hand van de praktische toepassing ervan. Bovendien begint de uitoefening van een recht noodzakelijkerwijs bij de goede kennis die de doelgroep ervan heeft.

De codificering werd gescheiden van de werkzaamheden verbonden aan het onderzoek en de goedkeuring van nieuwe bepalingen die betrekking hebben op het instellen van vernieuwende werkmiddelen, bedoeld om de woonomstandigheden van een zo groot mogelijk publiek te verbeteren (conformiteitsattest en -bewijs; gewestelijke inspectiedienst; openbaar beheersrecht), waarbij de Regering heeft geoordeeld dat het aangewezen was in twee fasen te werken zodat de adviesprocedures sneller kunnen verlopen.

Het eerste deel van de werkzaamheden werd afgerond en leidde tot de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Le présent projet d'ordonnance constitue le deuxième volet du travail législatif concernant le logement. Il tend également à consacrer le droit au logement, tel qu'inscrit dans l'article 23 de la Constitution, dont la portée et les potentialités ont été développées.

Destiné à être intégré au sein du Code Bruxellois du logement, le texte en projet est rédigé sous la forme d'un texte contenant des dispositions modificatives.

Le Code s'articule autour de cinq articles, dont le troisième contient l'essentiel des dispositions qui doivent être intégrées, de manière structurée dans le Code existant. L'Exposé des motifs passera en revue les dispositions nouvelles, en tâchant de faire ressortir l'objectif qui les sous-tend chacune d'entre elles.

Article 1^{er}

Visant l'habilitation constitutionnelle et, en ordre principal, dressant une liste non exhaustive de définitions, l'article 1^{er} balise le nouvel instrument ordonnanciel.

Article 2

Cette disposition résout, sinon évacue, toute discussion relative à la signification des mots utilisés et elle complète adéquatement le Code Bruxellois du logement. Désormais uniformisée, la terminologie en vigueur dans la matière du logement en Région de Bruxelles-Capitale fera moins l'objet d'interprétations divergentes, diminuant d'autant le risque d'applications contradictoires.

Article 3

En vue d'assurer la fusion de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement et l'ordonnance en projet, le nouvel article 3 vise à insérer dans l'ordonnance du 17 juillet 2003, de manière structurée, les nouvelles dispositions (articles 24 à 177) qui sont appelées à compléter le Code Bruxellois du logement. Les différentes subdivisions sont maintenues tout en veillant à assurer la coordination avec le texte existant.

TITRE IV

Des organismes compétentes en matière de logement

Tirant parti de l'article 9 de la loi de réformes institutionnelles du 8 août 1980, le législateur ordonnanciel consacre et institue la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, structure faîtière du secteur du logement social (article 24 et suiv.), ainsi que les différentes sociétés immobilières de service public, chargées de mettre

Deze ontwerpordonnantie vormt het tweede luik van het wetgevend werk inzake de huisvesting. Het strekt er tevens toe het recht op huisvesting te verzekeren zoals vastgesteld in artikel 23 van de Grondwet, waarvan de draagwijdte en de mogelijkheden werden ontwikkeld.

De ontwerp tekst is opgesteld in de vorm van een tekst houdende wijzigende bepalingen en moet in de Brusselse Huisvestingscode ingevoegd worden.

De Code is opgebouwd uit vijf artikelen, waarvan het vijfde het grootste deel van de bepalingen inhoudt die gestructureerd in de bestaande Code verwerkt moeten worden. De Memorie van Toelichting overloopt de nieuwe bepalingen en beoogt de doelstelling die er telkens aan ten grondslag ligt te verduidelijken.

Artikel 1

Met het oog op de grondwettelijke machtiging en door allereerst een niet-beperkende lijst van definities te formuleren, bakent artikel 1 het toepassingsgebied van de nieuwe ordonnantie af.

Artikel 2

Deze beschikking ruimt betwistingen over de betekenis van de gebruikte termen uit de weg of verhindert deze zelfs en ze vult de Brusselse Huisvestingscode passend aan. Deze gestandaardiseerde terminologie die voortaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal gelden inzake huisvesting zal minder aanleiding geven tot uiteenlopende interpretaties en hiermee het risico op tegenstrijdige toepassingen beperken.

Artikel 3

Met het oog op het samengaan van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en de ontwerpordonnantie beoogt het nieuwe artikel 3 op een gestructureerde wijze de nieuwe bepalingen (artikelen 24 tot 177), bedoeld om de Brusselse Huisvestingscode aan te vullen, in de ordonnantie van 17 juli 2003 in te voegen. De verschillende onderverdelingen worden behouden, waarbij wordt toegezien op de coördinatie met de bestaande tekst.

TITEL IV

De instellingen bevoegd inzake huisvesting

Steunend op artikel 9 van de bijzondere wet tot hervormingen der instellingen van 8 augustus 1980 bestemt de wetgever met deze ordonnantie de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als koepel van de huisvestingssector (artikel 24 en volgende). Hij bestemt tevens de openbare vastgoedmaatschappijen, belast met het ter beschik-

à la disposition d'un certain public des habitations sociales (article 44 et suivants).

Relevant en principe du droit commun – fédéral – des sociétés commerciales, ces organismes échappent néanmoins, sur plusieurs points, à celui-ci. Sur pied de l'article 10 de la loi de réformes institutionnelles du 8 août 1980, la Région a estimé en effet lesdites dérogations nécessaires à l'exercice de ses compétences (en vue, par exemple, de garantir la représentation, au conseil d'administration des SISP, de groupes minoritaires au conseil communal). Par ailleurs, en raison de ses nombreuses spécificités, la matière du logement social se prête indubitablement à un règlement différencié. Enfin, l'incidence sur le droit commun des dispositions du présent Code s'avère marginale, dans la mesure où celles-ci concernent exclusivement une catégorie particulière de sociétés, à savoir les SISP, qui fonctionnent, du reste, principalement grâce aux ressources de la Région.

Pleinement consciente que l'accès à la propriété d'une part et la formation de la garantie locative d'autre part sont un outil nécessaire à l'accès à un logement décent, la Région de Bruxelles-Capitale dote le Fonds du logement de ces compétences (article 79 et suivants).

Remplissant un rôle d'intermédiaire entre des propriétaires désireux de se décharger de la gestion quotidienne d'un bien et des personnes en état de précarité, les agences immobilières sociales offrent une intéressante voie nouvelle dans le traitement du problème de l'habitat, voie qui a déjà fait amplement ses preuves. Cet acteur à part entière de la politique du logement voit désormais sa mission pleinement reconnue par la consécration qui en est faite dans le Code (article 88 et suivants).

Si elle ne veut pas perdre de son effectivité, toute législation se doit de garder un contact intime et permanent avec le terrain et s'efforcer de répondre aux nouvelles préoccupations qui en émanent. C'est dans ce but d'actualisation législative permanente que le Code institue le Conseil consultatif du logement. Instance consultative, cette vaste enceinte composée de praticiens et de spécialistes est chargée, entre autres, d'épauler le Gouvernement et le Conseil régional dans leurs activités normatives (article 97 et suivants).

Parce qu'il contribue notablement à stabiliser un ménage, le droit de propriété est résolument encouragé dans le Code. Dans ce but, des sociétés (dites de crédit social), préalablement agréées par le Gouvernement, sont admises à recevoir de celui-ci quelque subvention, à la condition de favoriser l'accès à la propriété et à la conservation d'un premier logement par un ménage (article 115 et suivants).

Afin de veiller à ce que le présent Code comprenne l'ensemble des autorités compétentes en matière de logement,

king stellen van sociale woningen aan een bepaalde doelgroep (artikel 44 en volgende).

Hoewel deze instellingen in beginsel onderworpen zijn aan het – federaal – gemeenrecht inzake handelsvennootschappen, ontsnappen deze hieraan op verscheidene punten. Op grond van artikel 10 van de wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980 achtte het Gewest deze afwijkingen effectief noodzakelijk voor de uitoefening van zijn bevoegdheden (om bijvoorbeeld de vertegenwoordiging van minderheidsfracties van de gemeenteraden in de raden van bestuur van de OVM te waarborgen). Bovendien leent de sociale huisvesting zich door zijn veelzijdige eigenheid ontegensprekelijk tot gedifferentieerde behandeling. Tenslotte is de weerslag van de bepalingen van deze Code op het gemeenrecht uiterst klein, aangezien zij uitsluitend betrekking hebben op een bijzondere categorie van vennootschappen, nl. de OVM, die trouwens hoofdzakelijk functioneren dank zij de middelen van het Gewest.

Vanuit het besef dat de eigendomsverwerving en de samenstelling van de huurwaarborg noodzakelijke werkmiddelen zijn voor het verzekeren van de toegang tot een behoorlijke woning, kent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze bevoegdheden aan het Woningfonds toe (artikel 79 en volgende).

In deze rol van bemiddelaar tussen eigenaars die zich wensen te ontlasten van het dagelijks beheer van een goed wensen en kansarme personen, bieden de sociale verhuurkantoren een interessante nieuwe aanpak van de woonproblematiek, een aanpak die zijn nut ruimschoots heeft bewezen. De opdracht van deze volwaardige medespeler in het huisvestingsbeleid wordt nu volledig erkend door de bevestiging die ze in de Code krijgt (artikel 88 en volgende).

Om efficiënt te blijven moet elke wetgeving nauw en voortdurend contact houden met het terrein en zich inspannen om antwoorden te bieden op nieuwe vragen die zich daar stellen. Met het oog op die permanente legistische actualisering richt de Code de Adviesraad voor Huisvesting op. Dit brede adviesorgaan bestaat uit praktijkmensen en deskundigen en is er onder meer mee belast de Regering en de gewestraad bij te staan in hun normatieve activiteiten (artikel 97 en volgende).

Omdat het een grote bijdrage levert aan het stabiliseren van gezinnen, wordt het eigendomsrecht in de Code uitgesproken aangemoedigd. Daartoe wordt het vooraf door de Regering erkende instellingen (voor sociaal krediet) toegestaan van haar subsidies te ontvangen op voorwaarde dat ze voor gezinnen de toegang tot het eigendom en het behoud van een eerste woning bevorderen (artikel 115 en volgende).

Om zich ervan te verzekeren dat alle overheden bevoegd inzake huisvesting in de Code worden samengebracht, leek

il a paru nécessaire au Gouvernement de citer la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), ses missions étant détaillées et trouvant leur fondement légal dans l'ordonnance du 20 mai 1999 (article 119). Le Code institue l'observatoire de l'Habitat (article 120), ainsi que le guichet unique du logement (article 121). Le premier est destiné à centraliser les informations relatives à l'habitat, à mener et à conduire des réflexions sur cette question, tandis que le second est destiné à centraliser toutes les informations relatives aux législations, aux réglementations et aux organismes ayant un lien avec le logement et à communiquer une information de base à toute personne intéressée.

TITRE V

De la tutelle et des modes de contrôle

Reconnaissant au droit au logement une fonction cardinale, le législateur ordonnancier, en bonne logique, aménage au profit du Gouvernement une tutelle relativement stricte sur les différents opérateurs publics et déploie des modes de contrôle étroits. Chargé de faire respecter la continuité du service public de l'habitat, l'exécutif bruxellois est ainsi admis à se substituer, après deux avertissements, aux communes ainsi qu'aux différents acteurs de la politique du logement, en cas de défaillance de leur part (article 123 et suivants).

TITRE VI

Moyens d'action

Impuissante à améliorer, seule, les conditions de logement de la population bruxelloise et consciente des bienfaits du principe de subsidiarité en la matière, la puissance publique s'est attachée à créer un climat favorable à l'investissement des particuliers dans le domaine de l'habitat. Aussi, le Code déploie une vaste panoplie d'aides aux personnes physiques (article 125 et suivants).

Soucieux de répondre de façon adéquate à la demande de logements décents, la Région de Bruxelles-Capitale peut désormais prendre à sa charge tout ou partie de l'équipement d'ensembles de logements (qu'ils soient sociaux, moyens, ou assimilés), réalisés par différents opérateurs publics (SISP, communes, CPAS, etc.).

Étoffant encore ces aides aux personnes morales, le législateur ordonnancier a également prévu une aide financière au profit des communes en cas, notamment, de restructuration/adaptation de logements ou lorsqu'elles réalisent du logement de transit et d'insertion (article 136 et suivants) mais aussi au bénéfice des AIS ou d'ASBL

het de Regering noodzakelijk om ook de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) te vermelden. De opdrachten van deze instelling worden met hun rechtsgrond uiteengezet in de Ordonnantie van 20 mei 1999 (artikel 119). De Code richt een Observatiecentrum voor de Huisvesting (artikel 120) en een centraal huisvestingsloket op (artikel 121). Het eerste is bedoeld om alle gegevens over huisvesting te centraliseren en hierrond denkoefeningen te voeren. Het loket moet al de informatie over wetgeving, reglementering en instellingen verzamelen die verband houden met huisvesting en basisinformatie verstrekken aan elke belangstellende persoon.

TITEL V

Toezicht en controle

Gelet op het grote belang dat de wetgever van deze ordonnantie hecht aan het recht op huisvesting kent hij uiteraard aan de Regering ten aanzien van de diverse openbare beheerders een relatief strikte toezichthoudende bevoegdheid toe en voert strenge controlewijzen in. Aangezien de Brusselse executieve instaat voor de continuïteit van de openbare dienst inzake huisvesting wordt zij gemachtigd om zich, na twee verwittigingen, in de plaats te stellen van de gemeenten en van de diverse actoren van het huisvestingsbeleid wanneer deze hun taken niet naar behoren uitvoeren (artikel 123 en volgende).

TITEL VI

Actiemiddelen

Aangezien de overheid alleen niet bij machte is om de woonvoorwaarden van de Brusselse bevolking te verbeteren en zij zich ten volle bewust is van de gunstige effecten van het subsidiariteitsbeginsel in deze, heeft zij besloten een gunstig klimaat te scheppen voor investeringen door particulieren op het vlak van de huisvesting. Daarom voorziet de Code in een ruime waaier aan tegemoetkomingen aan natuurlijke personen (artikel 125 en volgende).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de intentie te voldoen aan de vraag naar behoorlijke woningen te verkleinen en kan nu in de toekomst de uitrusting van woongehelen (zowel voor sociale, middelgrote als gelijkgestelde woningen) gedeeltelijk of helemaal ten laste nemen wanneer deze door openbare beheerders worden verwezenlijkt (door OVM, gemeenten, OCMW's, enz).

Om deze tegemoetkomingen aan rechtspersonen verder aan te vullen, voorziet de wetgever van deze ordonnantie in financiële tegemoetkoming ten voordele van de gemeenten, en wel wanneer ze herstructurerings- of aanpassingswerken aan woningen uitvoeren of wanneer ze transit- of integratiewoningen tot stand brengen (artikel 136 en vol-

agrées (article 149 et suivants). Le législateur prévoit enfin la possibilité d'allouer des subsides aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement.

TITRE VII Le logement social

Concernant la location des logements appartenant à la SLRB et aux SISF, le présent Code se contente d'en fixer le cadre général (mécanismes de calcul des loyers, conditions d'inscription des candidats-locataires, priorités éventuelles, mutation, etc.), déléguant au Gouvernement le soin de déterminer, à l'intérieur de ces balises, le meilleur régime applicable (article 154 et suiv.).

En tout état de cause, il est désormais établi que la réglementation régionale peut au besoin déroger au droit commun, fût-ce impératif; partant, les questions qui ne seraient pas résolues par celle-là restent soumises à celui-ci. Lorsqu'il entend toutefois s'écarter des règles du droit civil ou autoriser le Gouvernement à le faire, le législateur bruxellois doit, suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, en manifester expressément la volonté et n'agir alors qu'avec la plus grande circonspection.

TITRE VIII Le logement moyen

Le projet de code tend à restaurer une certaine sécurité juridique dans le domaine du logement moyen, qui se trouve actuellement écartelé entre deux ordonnances, lesquelles proposent des définitions et des modes d'intervention différents. Le nouveau texte propose des modes d'intervention distincts dans l'hypothèse de construction et/ou rénovation d'immeubles, d'acquisition d'immeubles ou de location d'immeubles (article 162 et suiv.). Les procédures sont précisées, aussi bien à l'égard des personnes physiques que des promoteurs.

TITRE IX Dispositions finales et abrogatoires

Le projet de code abroge les textes antérieurs qui ont vocation à être remplacés par l'ordonnance.

Cependant, de nombreuses dispositions anciennes ont été conservées et intégrées dans le présent projet dans un souci de codification.

Se pose alors la question du sort des arrêtés pris en exécution de législations appelées à disparaître? Sont-ils implicitement abrogés?

gende), maar ook ten voordele van de erkende sociale verhuurkantoren en VZW's (artikel 149 en volgende). De wetgever voorziet tenslotte ook in de mogelijkheid om subsidies toe te kennen aan verenigingen die de integratie bevorderen via de huisvesting.

TITEL VII De sociale huisvesting

Voor wat de verhuur betreft van de woningen die aan de BGHM en de OVM toebehoren, beperkt deze Code zich tot het vaststellen van het algemeen kader (berekenningsmechanismen van de huishuur, inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders, eventuele voorrangregels, doorstroming, ...e.d.) en wordt de Regering gemachtigd om binnen deze grenzen de best toepasbare regeling te treffen (artikel 154 en volgende).

Hoe dan ook staat het nu vast dat de gewestelijke regelgeving indien nodig van het gemeenrecht kan afwijken, zij het op dwingende wijze. Bijgevolg blijven de problemen die er geen oplossing vinden aan het gemeenrecht onderworpen. Als de Brusselse wetgever wenst af te wijken van de regels van het burgerlijk recht of hij de Regering te machtigen om dit te doen, moet hij, volgens de rechtspraak van de Raad van State, daartoe uitdrukkelijk zijn wil laten blijken en met de grootste omzichtigheid handelen.

TITEL VIII De middelgrote woningen

Het voorontwerp van Code streeft naar de wederinvoering van een grotere rechtszekerheid op het vlak van de middelgrote woningen, waarvoor nu twee ordonnances gelden die verschillende omschrijvingen en wijzen van optreden opleggen. De nieuwe tekst bepaalt onderscheiden tegemoetkomingen in de hypothese dat gebouwen worden gebouwd en/of gerenoveerd of dat gebouwen worden aangekocht of gehuurd (artikel 162 en volgende). De procedures worden nader bepaald, zowel voor natuurlijke personen als voor promotoren.

TITEL IX Slot- en opheffingsbepalingen

De ontwerpcode heft de vroegere teksten op die in aanmerking komen om door de ordonnantie te worden vervangen.

Een groot aantal vroegere bepalingen werd evenwel behouden en met het oog op codificatie in dit ontwerp ingevoegd.

Daarbij stelt zich de vraag wat gebeurt met de besluiten genomen in uitvoering van de wetgevingen die zouden verdwijnen. Worden deze hiermee impliciet opgeheven?

On admet que les arrêtés d'exécution, adoptés sous l'empire de la législation ancienne, sont, en principe, maintenus et leur base légale se situe dans la future ordonnance.

Articles 4 et 5

Dans le cadre de la fusion de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement et de la présente ordonnance en projet, il convient de coordonner les deux textes et d'assurer leur cohérence. C'est à cet objectif que répondent les articles 4 et 5.

Men is het erover eens dat de uitvoeringsbesluiten genomen onder de gelding van de vroegere wetgeving in beginsel worden behouden en dat hun wetsbasis gelegen is in de toekomstige ordonnantie.

Artikelen 4 en 5

Voor de samenvoeging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en deze ontwerpordonnantie dienen de twee teksten gecoördineerd te worden en moet worden toegezien op de samenhang ervan.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cette disposition a pour objet de rappeler l'habilitation constitutionnelle sur laquelle repose l'ordonnance.

Article 2

Rappelant que l'exposé des motifs du projet d'ordonnance portant le Code Bruxellois du logement indiquait que ce projet devait devenir la première partie du futur Code du Logement et que l'actuel projet à l'examen était appelé à devenir la deuxième partie, le Conseil d'Etat préconise de rédiger le projet à l'examen sous la forme d'un texte contenant des dispositions modificatives, si l'intention de fusionner les deux textes persiste.

Pour le Conseil d'Etat, une telle solution implique d'intégrer à l'article 2 du premier projet, devenue l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement, les définitions inscrites à l'article 2 du projet à l'examen.

Cet article tend dès lors à compléter l'article 2 de l'ordonnance portant le Code Bruxellois du logement par les définitions spécifiques au présent projet.

Afin d'éviter toute discussion concernant la signification des mots employés et des interprétations divergentes, l'article 2 tend à uniformiser la terminologie utilisée.

L'article 2, 13° (ancien 2, 4°) définit les organismes compétents en matière de logement. Le terme « autorités » a été remplacé par celui d'« organismes », suite à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat. Celle-ci préconisait d'utiliser le terme de « services du logement ». La notion d'« organismes » a été préférée dans la mesure où de tels organismes disposent de la personnalité juridique, ce qui n'est pas le cas des services insérés au sein de l'administration.

Article 3

En vue d'assurer la fusion de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement et l'ordonnance en projet, le nouvel article 3 vise à insérer dans l'ordonnance du 17 juillet 2003, de manière structurée, les nouvelles dispositions (articles 24 à 177) qui sont appelées à compléter le Code Bruxellois du logement.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Deze bepaling verwijst naar de grondwettelijke machtiging waarop de ordonnantie steunt.

Artikel 2

Aangezien de memorie van toelichting van de ontwerpordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode aangaf dat dat ontwerp het eerste deel diende te worden van de toekomstige Huisvestingscode en dit ontwerp het tweede deel moest zijn, doet de Raad van State de aanbeveling het voorliggende ontwerp op te stellen als tekst houdende wijzigende beschikkingen, indien nog steeds de intentie bestaat om de beide documenten samen te voegen.

Voor de Raad van State houdt een dergelijke oplossing in dat in artikel 2 van het eerste ontwerp, dat nadien de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode werd, de specifieke omschrijvingen ingevoegd moeten worden die vervat zijn in artikel 2 van dit ontwerp.

Dit artikel strekt dan ook tot aanvulling van artikel 2 van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode met de omschrijvingen die eigen zijn aan dit ontwerp.

Om iedere betwisting over de betekenis van de gebruikte woorden en uiteenlopende interpretaties te voorkomen, strekt artikel 2 ertoe de gebruikte terminologie te uniformeren.

Artikel 2, 13° (voorheen 2, 4°) omschrijft de instellingen bevoegd voor huisvesting. Het begrip « overheden » werd vervangen door « instellingen » op grond van het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State. Deze gaf de voorkeur aan het begrip « huisvestingsdiensten ». Het begrip « instellingen » kreeg de voorkeur aangezien dergelijke organismen beschikken over rechtspersoonlijkheid, wat niet het geval is voor de diensten die thuishoren in het bestuur.

Artikel 3

Met het oog op het samengaan van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en de ontwerpordonnantie beoogt het nieuwe artikel 3 op een gestructureerde wijze de nieuwe bepalingen (artikelen 24 tot 177), bedoeld om de Brusselse Huisvestingscode aan te vullen, in de ordonnantie van 17 juli 2003 in te voegen.

TITRE IV

Des organismes compétentes en matière de logement

CHAPITRE 1

**La Société du Logement de
la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)**

La loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles énonce, en son article 9, que, « dans les matières qui relèvent de leurs compétences, les Communautés et les Régions peuvent créer des services décentralisés, des établissements et des entreprises, ou prendre des participations en capital ».

Ces services sont pourvus de la personnalité juridique et sont donc distincts de l'administration générale [F. Delpérée, *Le système constitutionnel de la Belgique*, Larcier 1998, p. 134, n° 127]. La Région peut leur confier une part de ses responsabilités, en exerçant à leur encontre un contrôle traditionnel soit hiérarchique, soit de tutelle.

La Région peut donc confier à des sociétés commerciales une mission de service public et les soumettre, dans l'accomplissement de cette mission, à son contrôle. Elle peut notamment leur imposer des contraintes de service public que justifie le souci de créer une solidarité entre de telles sociétés et de promouvoir ainsi une politique de logement social [F. Delpérée, S. Depré, *op. cit.*, p. 134, note n° 4].

Comme l'a relevé la section de législation du Conseil d'Etat dans son avis du 12 janvier 1998 concernant le Code wallon, le droit commun des sociétés, tel qu'il résulte des lois coordonnées sur les sociétés commerciales (aujourd'hui, il s'agit du Code des sociétés, comme le rappelle le Conseil d'Etat) relève, en vertu de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, article 6, VI, al. 5, 5°, de la compétence de l'autorité fédérale, au même titre que le régime juridique des associations sans but lucratif établi par la loi du 27 juin 1921.

Pour s'écarter du droit commun organisé par ces législations fédérales, les législateurs régionaux doivent donc avoir recours au mécanisme des pouvoirs implicites prévu par l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles, selon lequel « les décrets peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles les Conseils ne sont pas compétents, dans la mesure où ces dispositions sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences ».

Le recours à l'article 10 précité et aux pouvoirs implicites requiert trois conditions :

- les dispositions envisagées doivent être nécessaires à l'exercice des compétences régionales;

TITEL IV

De instellingen bevoegd inzake huisvesting

HOOFDSTUK 1

**De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
(BGHM)**

Artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen stelt : « In de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren, kunnen de Gemeenschappen en de Gewesten gedecentraliseerde diensten, instellingen en ondernemingen oprichten of kapitaalsparticipaties nemen ».

Deze diensten beschikken over rechtspersoonlijkheid en maken dus geen deel uit van het algemeen bestuur [F. Delpérée, *Le système constitutionnel de la Belgique*, Larcier 1998, p. 134, nr. 127]. Het Gewest kan hen een deel van zijn verantwoordelijkheden toevertrouwen en kan hen op traditionele wijze controleren, hetzij hiërarchisch, hetzij via toezicht.

Het Gewest kan dus opdrachten van openbare dienst aan handelsvennootschappen toevertrouwen en deze vennootschappen bij de uitoefening van deze opdrachten controleren. Het Gewest kan hen onder meer verplichtingen van openbare dienstverlening opleggen, vanuit een bezorgdheid voor het scheppen van solidariteit tussen dergelijke vennootschappen en voor het promoten van een sociaal woonbeleid [F. Delpérée, S. Depré, *op. cit.*, p. 134, nota nr. 4].

In haar advies van 12 januari 1998 met betrekking tot de Waalse Code merkte de Afdeling Wetgeving van de Raad van State op dat het gemeenrecht inzake handelsvennootschappen, zoals vastgelegd in de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen (zoals de Raad van State in herinnering brengt, betreft het vandaag het Wetboek van vennootschappen), krachtens de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, net zoals het rechtsstelsel voor verenigingen zonder winstgevend doel, vastgesteld in de wet van 27 juni 1921.

Om afstand te nemen van het gemeenrecht dat door deze federale wetgeving wordt geregeld, moeten de gewestelijke wetgevers dus een beroep doen op de impliciete bevoegdheden, zoals bepaald in artikel 10 van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen, namelijk : « De decreten kunnen rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor de Raden niet bevoegd zijn, voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid.» .

Om het voornoemde artikel 10 en het aanwenden van impliciete bevoegdheden in te mogen roepen moet aan drie voorwaarden voldaan zijn :

- de overwogen bepalingen moeten noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden;

- la matière qui est, en principe, réservée à la compétence de l'Etat fédéral doit se prêter à un règlement différencié;
- l'incidence des dispositions sur cette matière réservée doit être marginale, ce qui implique « qu'une Région ne peut prendre des dispositions ayant pour effet de dénaturer le régime organisé par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales ou par la loi du 27 juin 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique » (avis précité du 12 janvier 1998).

Ces constats s'appliquent aussi bien aux personnes de droit privé, que de droit public, nonobstant l'article 9 de la loi spéciale ⁽¹⁾.

Il s'ensuit que, si les Régions dérogent au régime organisé par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales et par la loi de 1921 sur les ASBL, elles ne peuvent s'écarter que dans le respect des conditions précitées, qui seules permettent le recours aux pouvoirs implicites.

Dans son arrêt n° 83/97 du 17 décembre 1997 (*Moniteur belge* 21 mars 1998) ⁽²⁾, la Cour d'arbitrage a eu l'occasion de rappeler les conditions d'exercice des pouvoirs implicites en matière de logement, ainsi que les modalités selon lesquelles les Régions pouvaient déroger à la matière du droit des sociétés (J. Sarot, P. Vandernoot, E. Peremans, B. Paty, Recueil de jurisprudence de la Cour d'arbitrage, Bruxelles, Bruylant 1998, p. 332).

Selon la Cour, la Région de Bruxelles-Capitale peut, en matière de logement, créer des entreprises et prendre des participations en capital sur la base de l'article 9 de la loi spéciale du 8 août 1980, et peut, lorsqu'elle règle ces matières, intervenir aussi dans le domaine du droit commercial et du droit des sociétés, en invoquant l'application de l'article 10 de la loi spéciale précitée, lu en combinaison avec l'article 19, § 1^{er} de la même loi spéciale, pour autant que la réglementation adoptée soit nécessaire à

- de l'opportunité de la mesure, en principe, als bevoegdheid is voorbehouden aan de Federale Staat moet op gedifferentieerde wijze kunnen worden geregeld;
- het effect van de bepalingen op deze voorbehouden aangelegenheid moet marginaal zijn, hetgeen inhoudt dat een Gewest geen bepalingen mag nemen die het stelsel ontkrachten dat is ingesteld door de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen of door de wet van 27 juni 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend (voornoemd advies van 12.01.1998).

Deze vaststellingen gelden zowel voor privaatrechterlijke als voor publiekrechtelijke personen, onverminderd artikel 9 van de bijzondere wet ⁽¹⁾.

Dat heeft tot gevolg dat de Gewesten, als ze wensen af te wijken van de regeling die door de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen en de wet van 1921 op de vzw's wordt georganiseerd, dit slechts kunnen doen als ze ook de voornoemde voorwaarden naleven daar deze voorwaarden moeten vervuld zijn om impliciete bevoegdheden te kunnen invoeren.

Het Arbitragehof herinnerde in zijn arrest nr. 83/97 van 17 december 1997 (*Belgisch Staatsblad* 21 maart 1998) ⁽²⁾, aan de voorwaarden voor de uitoefening van impliciete bevoegdheden inzake huisvesting en aan de modaliteiten volgens dewelke de Gewesten kunnen afwijken van het vennootschapsrecht (J. Sarot, P. Vandernoot, E. Peremans, B. Paty, Recueil de jurisprudence de la Cour d'arbitrage, Brussel, Bruylant 1998, p. 332).

Volgens het Hof kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, inzake huisvesting, ondernemingen oprichten en deelnemen in het kapitaal op basis van artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, en kan het, bij het regelen van deze aangelegenheden, ook tussenkomen in het handelsrecht en het vennootschapsrecht, door zich te beroepen op artikel 10 van de voornoemde bijzondere wet, gelezen in combinatie met artikel 19, § 1, van diezelfde bijzondere wet, voor zover de aangenomen regelgeving nood-

(1) « Dans les matières qui relèvent de leurs compétences, les Communautés et les Régions peuvent créer des services décentralisés, des établissements et des entreprises, ou prendre des participations en capital.

Le décret peut accorder aux organismes précités la personnalité juridique et leur permettre de prendre des participations en capital. Sans préjudice de l'article 87, § 4, il en règle la création, la composition, la compétence, le fonctionnement et le contrôle » (loi spéciale 8 août 1980, art.9).

(2) Cet arrêt rejette la demande de suspension de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 février 1997, modifiant 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.

(1) « In de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren, kunnen de Gemeenschappen en de Gewesten gedecentraliseerde diensten, instellingen en ondernemingen oprichten of kapitaalsparticipaties nemen.

Het decreet kan aan voornoemde organismen rechtspersoonlijkheid toekennen en hun toelaten kapitaalsparticipaties te nemen. Onverminderd artikel 87, § 4, regelt het hun oprichting, samenstelling, bevoegdheid, werking en toezicht » (bijzondere wet van 8 augustus 1980, art.9).

(2) Dit arrest verwerpt de vraag om schorsing van de Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 6 februari 1997, die de Ordonnantie van 9 september 1993 wijzigde, houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting.

l'exercice des compétences de la Région, que ces matières se prêtent à un régime différencié, et que l'incidence des dispositions en cause sur ces matières ne soit que marginale (considérant B.5.3).

Après avoir constaté que la disposition entreprise dérogeait notamment aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales et plus particulièrement à l'article 55 pour ce qui concerne les sociétés anonymes ⁽³⁾, et aux articles 145 et 146, pour ce qui concerne les sociétés coopératives ⁽⁴⁾, la Cour d'arbitrage relève qu'il est satisfait à ces conditions, dès lors que, dans l'exposé des motifs du projet, il est précisé en détail pourquoi ces dérogations au droit des sociétés ont été jugées nécessaires à l'exercice de la compétence régionale en matière de logement :

« Le législateur ordonnancier, qui a choisi de ne pas donner aux sociétés immobilières de service public le caractère d'un organisme d'intérêt public au sens de la loi du 16 mars 1954, mais bien celui d'une société commerciale, a jugé nécessaire de déroger sur certains points aux droits des sociétés (...) notamment en vue de garantir la représentation, au conseil d'administration de ces sociétés, de groupes minoritaires au conseil communal. Il a estimé que ces matières se prêtaient à un régime différencié et que l'incidence sur le droit des sociétés (...) n'était que marginale, dès lors que les dispositions concernent exclusivement une catégorie particulière de sociétés, à savoir les sociétés immobilières des services publics, qui fonctionnent principalement grâce aux ressources de la Région, et que les institutions communales ne se voient accorder en réalité qu'une possibilité supplémentaire de représentation » » (considérant B.5.6).

En conclusion, si le droit des sociétés relève de la compétence exclusive du législateur fédéral, il est admis que les Régions peuvent interférer sur cette législation en excipant de l'article 10 de la loi spéciale de réformes institutionnelles, aux conditions suivantes [M. Uyttendaele, Regards sur un système institutionnel paradoxal, Précis de droit public belge, Bruylant 1997, p. 937 et suiv.] : les dispositions, en principe étrangères à la compétence des entités fédérées, doivent être « nécessaires » à l'exercice de leur compétence; le recours aux pouvoirs implicites ne peut avoir qu'une « incidence marginale » à l'égard de la compétence sur laquelle il est empiété; la matière sur laquelle il

(3) Selon lequel les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires ou, pour la première fois, par l'acte de constitution de la société. Cette disposition ne prévoit ni une majorité garantie pour une catégorie déterminée d'actionnaires, ni des administrateurs ayant voix consultative.

(4) Ces articles énoncent que l'acte constitutif précise comment et par qui les affaires sociales sont administrées et que, lorsque l'acte constitutif ne prévoit rien à ce sujet, la société est gérée par un administrateur.

zakelijk is voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden, voor zover een onderscheid in behandeling voor deze aangelegenheden mogelijk blijkt en voor zover de bepalingen slechts een marginaal effect op deze aangelegenheden hebben (overweging B.5.3).

Na te hebben vastgesteld dat de bedoelde bepaling afwijkt van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen en meer in het bijzonder van artikel 55 voor wat de naamloze vennootschappen betreft ⁽³⁾ en van de artikelen 145 en 146 voor wat de coöperatieve vennootschappen betreft ⁽⁴⁾, stelt het Arbitragehof dat er aan de voorwaarden werd voldaan daar de memorie van toelichting bij het ontwerp gedetailleerd nader bepaalt waarom er werd geoordeeld dat deze afwijkingen van het vennootschapsrecht noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting :

« De ordonnantiegever, die ervoor opteerde aan de openbare vastgoedmaatschappijen niet het karakter van instelling van openbaar nut in de zin van de wet van 16 maart 1954 toe te kennen, maar dat van handelsvennootschap, achtte het noodzakelijk op een aantal punten af te wijken van het vennootschapsrecht (...), inzonderheid om de vertegenwoordiging van minderheidsfracties in de gemeenteraden in de raden van bestuur van die vennootschappen te waarborgen. Er werd geoordeeld dat die materies zich tot een gedifferentieerde regeling lenen en dat de weerslag op het vennootschapsrecht (...) slechts marginaal is, nu de bepalingen uitsluitend betrekking hebben op een bijzondere categorie van vennootschappen, namelijk de openbare vastgoedmaatschappijen die in belangrijke mate met gelden van het Gewest functioneren en nu aan de gemeentelijke instellingen in wezen slechts een bijkomende mogelijkheid tot vertegenwoordiging wordt geboden. » » (overweging B.5.6).

Als besluit kan worden gesteld dat het vennootschapsrecht wel tot de exclusieve bevoegdheden van de federale wetgever behoort, maar dat wordt aanvaard dat de Gewesten in deze wetgeving kunnen tussenkomen door zich te beroepen op artikel 10 van de bijzondere wet tot institutionele hervormingen onder de volgende voorwaarden [M. Uyttendaele, Regards sur un système institutionnel paradoxal, Précis de droit public belge, Bruylant 1997, p. 937 en volgende] : de bepalingen, die in principe buiten de bevoegdheid van gemeenschappen en gewesten vallen, moeten noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheden; het aanwenden van impliciete bevoegdhe-

(3) Dat stelt dat de beheerders benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders of, de eerste keer, door de oprichtingsakte van de vennootschap. Deze bepaling voorziet dus geen gewaarborgde meerderheid voor een bepaalde categorie van aandeelhouders en ook geen beheerders met raadgevende stem.

(4) Deze artikelen stellen dat de oprichtingsakte nader bepaalt hoe en door wie de maatschappelijke aangelegenheden worden beheerd en dat, als de oprichtingsakte niets voorziet, de vennootschap door een bestuurder wordt beheerd.

est empiété doit pouvoir se prêter à un « règlement différencié ».

Article 24

Le § 1^{er} de l'article 24 maintient la forme de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'une personne morale de droit public. Le texte précise toutefois qu'elle est soumise à loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Conformément à l'article 1^{er} de cette loi, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale est un organisme de type B.

Les organismes B ont une autonomie plus accentuée que les organismes A et sont essentiellement des organismes où une certaine forme de gestion paritaire a été organisée [M.A. Flamme, *Traité de droit administratif*, t. I, Bruxelles, Bruylant 1989, p. 315 et suiv.].

Le contrôle exercé par le Gouvernement et l'information du Parlement à l'égard de la gestion budgétaire de ces organismes sont justifiés par le fait que leurs ressources proviennent soit de subventions de l'Etat, soit de cotisations ou de redevances obligatoires établies par la loi.

Les organismes B sont soumis au pouvoir de contrôle du ou des ministres dont ils relèvent, à l'intervention d'un ou de plusieurs Commissaires de Gouvernement.

Ces derniers assistent, avec voix consultative, aux réunions des organes d'administration et de contrôle, et disposent d'un délai de quatre jours pour prendre leurs recours – suspensif – contre l'exécution de toute décision qu'ils estiment contraire à la loi, au statut ou à l'intérêt général (loi du 16 mars 1954 précitée, art. 9, § 3).

Le ministre saisi du recours dispose d'un délai de 20 jours pour prononcer l'annulation, à défaut de quoi la décision devient définitive (article 10, § 2).

On relèvera que le pouvoir exercé à cette occasion par le ministre n'a pas de caractère juridictionnel, dès lors que le ministre peut non seulement annuler la décision du parastatal pour atteinte à l'intérêt général, mais aussi s'abstenir de statuer sur le recours, et permettre ainsi à la décision soumise à son contrôle de sortir ses effets [C.E. 12 mai 1964, Conseil supérieur des oeuvres nationales des victimes de la guerre, n° 10.606, cité par M.A. Flamme, op. cit., p. 317].

Lorsque le ministre oppose son veto à une décision de l'organe de gestion de l'organisme d'intérêt public, il exerce

den mag enkel een bijkomstig effect hebben op het betreden bevoegdheidsdomein ; een onderscheiden regeling van de betrokken aangelegenheid moet mogelijk zijn.

Artikel 24

Artikel 24, § 1, bevestigt de rechtsvorm van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Ze is een publiek rechtspersoon. De tekst verduidelijkt echter ook dat ze onderworpen is aan de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Krachtens artikel 1 van deze wet, is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een instelling van het type B.

De B-instellingen genieten meer autonomie dan de A-instellingen en voor hen werd hoofdzakelijk een zekere vorm van paritair beheer georganiseerd [M.A. Flamme, *Traité de droit administratif*, t. I, Brussel, Bruylant 1989, p. 315 en volg.].

De controle uitgeoefend door de Regering en de informatie aan het Parlement over het begrotingsbeheer van deze instellingen worden verantwoord door de oorsprong van hun middelen, hetzij staatssubsidies, hetzij bij wet vastgestelde verplichte bijdragen of vergoedingen.

De B-instellingen zijn onderworpen aan de controlebevoegdheid van de minister(s) van wie ze afhangen, via de tussenkomst van een of meerdere Regeringscommissarissen.

Deze laatste wonen, met raadgevende stem de vergaderingen van de beheers- en controleorganen bij en beschikken over een termijn van vier dagen om – opschortend – beroep aan te tekenen tegen de uitvoering van elke beslissing die ze in strijd achten met de wetgeving, het statuut of het algemeen belang (voornoemde wet van 16 maart 1954, art. 9, § 3).

De minister die het beroep behandelt, beschikt over een termijn van 20 dagen om uitspraak te doen over de vraag tot vernietiging, zoniet wordt de beslissing definitief (artikel 10, § 2).

Op te merken valt dat de bevoegdheid die de minister in dat geval uitoefent geen rechterlijke betekenis heeft, zodat hij wegens inbreuk op het algemeen belang niet enkel de beslissing van de parastatale instelling kan vernietigen, maar ook kan afzien van een uitspraak over het beroep kan doen, zodat de aan zijn controle onderworpen beslissing uitvoerbaar wordt [RvS 12 mei 1964, Hoge raad van de nationale werken voor oorlogsslachtoffers, nr. 10.606, vermeld door M.A. Flamme, op. cit., p. 317].

Als de minister zijn veto stelt tegen een beslissing van het beheersorgaan van het organisme van openbaar nut

une tutelle d'approbation ou d'annulation, et ce contrôle peut être exercé par le Ministre lui-même directement, sans passer par le commissaire de Gouvernement.

L'article 23 de la loi du 16 mars 1954 a introduit en outre une tutelle coercitive lorsque l'organisme fait preuve de carence ou refuse de prendre une mesure qu'impose l'intérêt général ou le respect de la loi et des règlements.

Les principales mesures de contrôle financier et comptable imposées par la loi du 16 mars 1954 sont les suivantes [M.A. Flamme, op. cit., p. 320] :

- l'obligation d'établir un budget annuel;
- le projet de budget des organismes B est établi par les organes de gestion, approuvé par le Ministre de tutelle et le Ministre des finances, et communiqué aux Chambres;
- les comptes des organismes B sont approuvés par le Ministre de tutelle et transmis à la Cour des Comptes en vue de leur contrôle;
- les transferts et dépassements de crédits limitatifs portés au budget doivent être autorisés;
- obligation de présenter des situations périodiques et un rapport annuel sur l'activité;
- obligation pour les marchés de travaux, de fournitures et de services de respecter les modes et procédures de passation des marchés de l'Etat, ainsi que le cahier général des charges de l'Etat.

Le § 2 reprend la forme actuelle de la SLRB, à savoir une société anonyme, à l'instar de la Région wallonne, tandis qu'en Région flamande, il s'agit d'une société civile sous forme de société anonyme.

En ce qui concerne le capital (§ 3), on relèvera qu'en Régions wallonne et flamande ce sont la Région et les provinces qui peuvent souscrire au capital.

Les § 4 et 5 constituent des précisions par rapport à l'ordonnance actuelle.

Article 25

Cet article définit la composition de l'assemblée générale et détermine les membres qui peuvent prendre part au vote. Il tend également à compléter les termes de l'ordonnance actuelle.

oefent hij een goedkeuringstoezicht of een vernietigings-toezicht uit en deze controle kan rechtstreeks door de minister worden uitgeoefend, zonder tussenkomst van de Regeringscommissaris.

Artikel 23 van de wet van 16 maart 1954 heeft bovendien een dwangtoezicht ingevoerd voor die gevallen waarin het organisme in gebreke blijft of weigert een maatregel te nemen die door het algemeen belang wordt verantwoord of door de wetgeving en de regelgeving wordt opgelegd.

De voornaamste maatregelen inzake de controle op financiën en boekhouding die door de wet van 16 maart 1954 worden opgelegd zijn [M.A. Flamme, op. cit., p. 320] :

- het is verplicht een jaarlijkse begroting op te maken;
- de ontwerpbegroting van de B-instellingen wordt opge maakt door de beheersorganen, goedgekeurd door de toezichhoudende minister en door de minister van Financiën, en aan de Kamers overgemaakt;
- de rekeningen van de B-instellingen worden goedgekeurd door de toezichhoudende minister en voor controle aan het Rekenhof overgemaakt;
- de overdrachten en overschrijdingen van in de begroting ingeschreven beperkende kredieten moeten worden toegestaan;
- het is verplicht tussentijdse situatieoverzichten en een jaarlijks activiteitenverslag voor te leggen;
- bij opdrachten voor werken, leveringen en diensten moeten de wijzen en procedures voor het toekennen van overheidsopdrachten en het algemeen bestek voor overheidsopdrachten verplicht worden nageleefd.

§ 2 herneemt de huidige rechtsvorm van de BGHM, namelijk de naamloze vennootschap, net zoals in het Waalse Gewest. In het Vlaamse Gewest werd gekozen voor een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap.

Voor wat het kapitaal (§ 3) betreft, valt op te merken dat, zowel in het Waals als in het Vlaams Gewest, het gewest en de provincies het kapitaal kunnen onderschrijven.

De § 4 en 5 zijn verduidelijkingen van de huidige ordonnantie.

Artikel 25

Dit artikel bepaalt de samenstelling van de algemene vergadering en legt vast welke leden stemgerechtigd zijn. Tevens werd de tekst van de huidige ordonnantie aangevuld.

Articles 26, 27 et 28

Le code maintient le système actuel. On relèvera qu'en région flamande, c'est le Gouvernement qui nomme le président et les administrateurs. En Région flamande et en Région wallonne, le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité de membre du personnel de la VHM ou d'une société de logement. En Région flamande, les incompatibilités sont légèrement moins strictes, puisqu'un membre du conseil d'administration ne peut être président ou membre du personnel d'une association de logement social.

Suite à l'observation formulée par le Conseil d'Etat concernant la détermination de l'appartenance linguistique des membres de l'assemblée générale, le nouvel article 26 est adapté par référence à l'article 9 de la loi coordonnée du 13 mars 1991 sur les organismes d'intérêt public qui comprend diverses dispositions concernant la SLRB. L'article 9, § 3 de cette loi dispose en effet que « l'appartenance des membres aux groupes linguistiques visée au § 2 doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Article 29

Cet article règle les compétences de contrôle des commissaires de Gouvernement.

Article 30

Le Code permet au Gouvernement de définir le statut du personnel de la SLRB qui ne l'est pas par l'ordonnance du 9 septembre 1993.

Article 31

L'énumération de l'article 10 correspond aux missions actuelles dévolues à la SLRB, dans le cadre de son rôle de tutelle.

Article 32

Ce texte énumère les tâches, déjà prévue dans l'ordonnance actuelle, de la SLRB dans le cadre de sa participation à la politique du logement.

Article 33

Le texte rappelle que la SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le cadre du contrat de gestion, dont la durée et les conditions de publicité sont définies.

Artikel 26, 27 en 28

De code behoudt de huidige regeling. In het Vlaams Gewest worden de voorzitter en de beheerders benoemd door de Regering. In het Vlaams Gewest en het Waals Gewest is het mandaat van beheerder onverenigbaar met de hoedanigheid van personeelslid van de VHM of van een huisvestingsmaatschappij. In het Vlaams Gewest zijn de onverenigbaarheden ietwat minder streng geregeld daar een lid van de raad van bestuur geen voorzitter of personeelslid van een vereniging voor sociale huisvesting kan zijn.

Ingevolge de opmerking van de Raad van State betreffende het bepalen van de taalaanhorigheid van de leden van de algemene vergadering werd het nieuwe artikel 26 aangepast in verhouding tot artikel 9 van de samengeordende wet van 13 maart 1991 betreffende de instellingen van openbaar nut die verschillende bepalingen bevat die op de BGHM van toepassing zijn. Artikel 9, § 3, van deze wet bepaalt immers : « De aanhorigheid van de leden bij de taalgroepen bedoeld in § 2 dient bekrachtigd te worden door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ».

Artikel 29

Dit artikel regelt de controlebevoegdheden van de Regeringscommissarissen.

Artikel 30

De Code stelt de Regering in staat het personeelsstatuut van de BGHM vast te stellen, wat op basis van de ordonnantie van 9 september 1993 niet mogelijk was.

Artikel 31

De opsomming in artikel 10 stemt overeen met de bestaande opdrachten die aan de BGHM in het raam van haar toezichthoudende rol zijn opgedragen.

Artikel 32

Dit artikel somt de taken op die de BGHM in het raam van haar deelname aan het huisvestingsbeleid werden toegevoegd, zoals deze zijn vervat in de huidige ordonnantie.

Artikel 33

Dit artikel brengt in herinnering dat de BGHM haar opdrachten uitvoert volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst. Ook de duur en de wijze van bekendmaken van de beheersovereenkomst worden in dit artikel nader bepaald.

Article 34

Le texte doit déterminer de manière exhaustive, et non pas exemplative, les matières qui règlent le contrat de gestion (cf. avis de la section de législation concernant le projet de Code wallon).

Article 35

Cet article modifie quelque peu le régime actuel, dans la mesure où le rapport d'évaluation est présenté non pas par le conseil d'administration, mais à l'instar du Code wallon, par le ou les Commissaires de Gouvernement, dès lors que la loi du 16 mars précitée 1954 prévoit que les organismes B sont contrôlés par ces autorités (cf. supra, commentaire de l'art. 21 et art. 26 du Code).

Article 36

Une nouveauté est introduite par rapport au régime actuel de la SLRB, dans la mesure où le Gouvernement ne peut agir que deux mois après sa mise en demeure.

Article 37

La SLRB peut proposer aux SISP qui en font la demande la conclusion d'un contrat de gestion qui règle les matières définies par le Code.

Article 38

A défaut de conclusion d'un contrat de gestion, les SISP sont soumises à un règlement arrêté par la SLRB, qui peut leur imposer diverses obligations, sans toutefois instaurer de tutelles non prévues par le Code [D. Déom et B. Lombaert, op. cit., p. 25].

Dans son arrêt n° 24/98 du 10 mars 1998, la Cour d'arbitrage a dit pour droit que l'octroi d'un tel pouvoir réglementaire à la SLRB n'était pas contraire aux dispositions des lois de réformes institutionnelles, ni au principe d'organisation des institutions (ibid.).

Articles 39 à 43

Ces dispositions définissent les moyens d'action et les modalités de financement déjà prévus par l'ordonnance de 1993.

Suivant l'observation du Conseil d'Etat, l'article 41 (ancien article 20) est rédigé différemment.

Artikel 34

De tekst moet volledig, en dus niet aan de hand van voorbeelden, de aangelegenheden vaststellen die door de beheersovereenkomst moeten worden geregeld (cf. het advies van de Afdeling Wetgeving betreffende het ontwerp van de Waalse Code).

Artikel 35

Dit artikel brengt een lichte wijziging aan in de bestaande regeling, aangezien het evaluatieverslag niet wordt voorgelegd Raad van Bestuur, maar zoals in de Waalse Code door de Regeringscommissaris(sen), gelet vooral op het feit dat de voornoemde wet van 16 maart 1954 bepaalt dat de B-instellingen onder toezicht staan van deze overheden (cf. supra, de artikelsgewijze toelichting voor art. 21 en 26 van de Code).

Artikel 36

Nieuw ten aanzien van de huidige regeling voor de BGHM is in dat de Regering pas kan optreden twee maanden na de ingebrekestelling van de BGHM.

Artikel 37

De BGHM kan aan de OVM die hierom verzoeken een beheersovereenkomst voorstellen voor aangelegenheden die door de Code worden bepaald.

Artikel 38

OVM die geen beheersovereenkomst sluiten, zijn onderworpen aan een door de BGHM vastgesteld reglement waarin diverse verplichtingen worden opgelegd, maar waarin geen toezichtmaatregelen kunnen worden opgenomen die niet door de Code zijn voorzien [D. Déom en B. Lombaert, op. cit., p. 25].

Op 10 maart 1998 stelde het Arbitragehof in zijn arrest nr. 24/98 dat de toekenning aan de BGHM van een dergelijke regelgevende bevoegdheid niet strijdig was met de bepalingen van de wetten tot hervorming der instellingen of met het organisatiebeginsel van de instellingen (ibid.).

Artikelen 39 tot 43

Deze artikelen bepalen de actiemiddelen en de financieringsregels waarin de ordonnantie van 1993 reeds voorziet.

Op grond van de opmerking van de Raad van State wordt artikel 41 (het vroegere artikel 20) herschreven.

CHAPITRE 2

Les sociétés Immobilières de Service Public (SISP)

Le fonctionnement et le contrôle des SISP est strictement réglementé par le Code wallon (art. 130 à 174), tandis que le Code flamand est nettement moins précis à cet égard

Article 44

L'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale laisse à chaque société le choix entre la forme d'une société anonyme ou d'une société coopérative, et n'opte pas pour une qualification organique des SISP comme personne morale de droit public, de sorte que le modèle actuel s'inspire davantage du modèle des entreprises publiques autonomes par la distinction faite entre les missions de service public de ces sociétés et leurs activités étrangères à ces missions [D. Déom et B. Lombaert, « Les acteurs locaux de la politique du logement : aspects institutionnels », Rev. dr. comm. 2000/1-2, p. 2, spéc. p. 22].

Les sociétés de logement social flamandes, qui conservent un caractère civil, sont agréées par la VHM. Leur retrait d'agrément donne lieu à dissolution de la société de plein droit, et le capital de la société dissoute est transféré à la VHM, après apurement du passif et remboursement aux associés de leurs apports. Ce système paraît intéressant pour éviter la sortie d'une SISP d'un carcan.

En Région wallonne, le capital d'une société est détenu majoritairement par des personnes de droit public. En cas de cession des parts, un droit de préemption est organisé en faveur des associés de même nature. Lorsqu'un associé de même nature privée n'a pas exercé son droit de préemption, la priorité est donnée aux associés de droit public.

L'ordonnance instaure, en Région de Bruxelles-Capitale, le mécanisme de l'agrément des SISP par le SLRB, dont les conditions seront définies par le Gouvernement (§ 1^{er}). Sur observation du Conseil d'Etat, il est précisé que les SISP doivent également remplir les conditions prescrites par l'ordonnance en projet, en vue de clarifier la portée du texte.

Il est spécifiquement prévu que les 33 SISP actuellement reconnues par la SLRB bénéficient d'office de cet agrément et qu'elles sont de droit, exemptée de remplir les critères qui seront édictées par le Gouvernement (§ 2).

Ce mécanisme permet à la Région, spécialement dans l'hypothèse où une SISP souhaiterait renoncer à son agré-

HOOFDSTUK 2

De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM)

De werking van en de controle op de OVM wordt in detail geregeld door de Waalse Code (artikelen 130 tot 174), terwijl de Vlaamse Code hierover minder nauwkeurig is.

Artikel 44

De ordonnantie van 9 september 1993 houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest laat elke huisvestingsmaatschappij de keuze tussen naamloze vennootschap of coöperatieve vennootschap als rechtsvorm en verplicht de OVM er niet toe zich te organiseren als publiekrechtelijk rechtspersoon. Dit maakt dat het huidige model veel gelijkenis vertoont met het autonoom overheidsbedrijf, vooral door het onderscheid dat wordt gemaakt tussen de opdrachten van openbare dienstverlening en de activiteiten die vreemd zijn aan deze opdrachten [D. Déom en B. Lombaert, « Les acteurs locaux de la politique du logement : aspects institutionnels », Rev. dr. comm. 2000/1-2, p. 2, spec. p. 22].

De Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen behouden hun burgerlijk karakter en worden door de VHM erkend. De intrekking van hun erkenning heeft de ontbinding van rechtswege van de maatschappij tot gevolg, waarbij het kapitaal van de maatschappij wordt ontbonden en naar de VHM overgeheveld, na aanzuivering van het passief en terugbetaling van de inbreng aan de vennoten. Dit systeem lijkt interessant om te vermijden dat een OVM zich onttrekt.

In het Waals Gewest beschikken publiekrechtelijke rechtspersonen over de meerderheid van het kapitaal van de maatschappij. Bij overdracht van deelbewijzen geldt een voorkooprecht voor de vennoten van dezelfde categorie. Als een privé-vennoot geen gebruik maakt van zijn voorkooprecht, wordt voorrang gegeven aan de publiekrechtelijke vennoten.

De ordonnantie voert voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de erkenning van de OVM door de BGHM in. Het mechanisme en de voorwaarden voor deze erkenning zullen door de Regering nader worden bepaald (§ 1). Op grond van de opmerking van de Raad van State wordt gepreciseerd dat de OVM eveneens moeten voldoen aan de voorwaarden die door de ontwerpordonnantie worden vooropgesteld ter verduidelijking van de draagwijdte van de tekst.

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de 33 OVM die nu door de BGHM erkend zijn, van ambtswege van deze erkenning zullen genieten en dat ze van rechtswege zijn vrijgesteld van de voorwaarde om te voldoen aan de criteria die de Regering zal uitvaardigen (§ 2).

Specifiek in de hypothese dat een OVM niet erkend wenst te blijven en niet langer te voldoen aan de verplich-

ment et ne plus assurer les missions confiées par le présent Code, d'obtenir le remboursement des aides et subventions dont elle aurait bénéficié, le terme aide devant être compris dans son acception la plus large, incluant, par exemple, les aides à l'entretien, les cotisations de solidarité, etc. (§ 3).

Le texte tend à garantir aux locataires sociaux, qui disposent d'un bail à durée indéterminée, les conditions de location durant une période de 9 ans à compter de la notification de la décision de sortie du service public. Dans l'hypothèse où un contrat de location aurait été conclu pour une durée déterminée, dans le cadre du droit de gestion publique par exemple, il sera soumis aux règles qui le régissent jusqu'à son échéance (§ 4).

Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès de la SISF dont l'agrément a été retiré ou qui y a renoncé, conservent leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de la réglementation applicable (§ 5).

La période de préavis est fixée en fonction du nombre de logements que la SISF est amenée à gérer. Plus le parc immobilier de la SISF est important, plus le délai nécessaire à la recherche et à la mise disposition de nouveaux logements au profit des locataires sera élevé (§ 6).

Durant la période de préavis, la SISF reste soumise aux dispositions relatives au logement social, à l'exception des règles relatives à l'attribution des logements. Cette exception est destinée à permettre la reconversion de la SISF qui décide de quitter le secteur public.

Le texte définit la manière dont la décision de renonciation doit être prise par la SISF et accorde à la Région et à la SLRB un droit de préemption sur les biens qui seraient vendus (§ 7 et 8).

Enfin, la Région est autorisée à souscrire, à la demande d'une SISF tout ou partie de son capital social (§ 9).

Article 45

Ce texte maintient le régime actuel. Au contraire de la Région wallonne, le mécanisme de fusion et de restructuration se veut essentiellement volontaire, dès lors que ces mesures requièrent un avis favorable des assemblées générales des sociétés concernées [D. Deom et B. Lombaert, op. cit., p. 26, n° 36]. Il est entendu, qu'en cas de difficultés financières, la SLRB sera amenée à aider la SISF pour le remboursement des actions prévu par cet article.

tingen opgelegd door deze Code, laat deze regeling het Gewest toe de terugbetaling te verkrijgen van de tegemoetkomingen en subsidies die aan deze OVM werden uitbetaald, waarbij de term tegemoetkoming in de breedste zin moet worden begrepen, met inbegrip van bijvoorbeeld de tegemoetkomingen voor onderhoud, de solidariteitsbijdragen, ... enz. (§ 3).

Voor de huurders met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarborgt deze tekst het voortbestaan van de huurvoorwaarden voor een periode van 9 jaar, te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten. Huurovereenkomsten die voor een bepaalde duur werden gesloten, bijvoorbeeld in het raam van het openbaar beheersrecht, blijven tot aan hun vervaldag onderworpen aan de regels hierin vervat (§ 4).

Kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven bij een OVM waarvan de erkenning wordt ingetrokken of bij een OVM die niet erkend wenst te blijven, behouden de voorkeursrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning (§ 5).

De duur van de opzeggingstermijn wordt vastgesteld in functie van het aantal woningen dat door de OVM wordt beheerd. Hoe omvangrijker het vastgoedbestand van de OVM, hoe groter de termijn zal zijn die nodig is voor het zoeken en ter beschikking stellen van nieuwe woningen voor de huurders (§ 6).

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, maar met uitzondering van de regelgeving voor de toewijzing van woningen. Deze uitzondering moet aan de OVM die de openbare dienst verlaat de mogelijkheid tot reconversie geven.

De tekst bepaalt de wijze waarop de OVM haar beslissing moet nemen om een einde te stellen aan de erkenning en biedt het Gewest en de BGHM een voorkeursrecht op goederen die te koop worden gesteld (§ 7 et 8).

Tenslotte wordt het Gewest gemachtigd om op verzoek van een OVM in te tekenen op het volledige of op een deel van het maatschappelijk kapitaal (§ 9).

Artikel 45

Deze tekst behoudt de huidige regeling. In tegenstelling tot de regeling in het Waals Gewest steunen fusies en herstructurerings hoofdzakelijk op vrijwilligheid, daar er voor deze maatregelen een gunstig advies van de algemene vergaderingen van de betrokken maatschappijen vereist is [D. Deom et B. Lombaert, op. cit., p. 26, nr. 36]. In geval van financiële moeilijkheden zal de BGHM uiteraard de OVM steunen bij de door dit artikel eveneens voorziene terugbetaling van de aandelen.

Article 46

Le texte maintient le système de l'ordonnance de 1993 telle qu'elle a été modifiée par l'ordonnance du 6 février 1997.

Article 47 à 56

Le fonctionnement des sociétés immobilières de service public actuel est maintenu, tout en précisant que le droit de vote de chaque associé est déterminé par le nombre de parts qu'il détient.

Chaque SISP doit recourir au service d'un réviseur d'entreprise et d'un délégué social dont le statut et les missions sont définis.

Le texte précise toutefois par rapport à la législation existante que les SISP doivent être informées des interventions supplémentaires qui seraient demandées au réviseur par le Gouvernement, la SLRB ou le délégué social.

Aux incompatibilités déjà prévues avec la fonction de délégué social sont ajoutés les administrateurs et le personnel des SISP.

En ce qui concerne le respect du contrat de gestion par la société immobilière de service public, le délégué social doit informer la SLRB de tout manquement audit contrat. Le cas échéant, la SLRB agit en tant qu'autorité de tutelle à l'égard de la SISP qui ne respecterait pas le contrat de gestion.

Articles 57

Cette disposition tend à clarifier les missions qui sont confiées aux SISP.

Article 58 à 65

Ces dispositions définissent les moyens d'action et les modalités de financement déjà prévus par l'ordonnance de 1993.

Articles 66 à 70

Ces dispositions maintiennent la réglementation relative aux recours et aux sanctions.

Articles 71 à 78

Les dispositions concernant le Conseil consultatif des locataires s'inspirent directement l'ordonnance du 22 dé-

Artikel 46

De tekst behoudt de regeling voorzien door de ordonnantie van 1993, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 6 februari 1997.

Artikelen 47 tot 56

De huidige werking van de openbare vastgoedmaatschappijen blijft behouden, maar er wordt wel verduidelijkt dat het stemrecht van elke vennoot afhankelijk is van het aantal deelbewijzen in zijn bezit.

Elke OVM moet een beroep doen op de diensten van een bedrijfsrevisor en van een sociaal afgevaardigde. Het statuut en de opdrachten van deze laatste worden nader bepaald.

Ten aanzien van de nu geldende wetgeving, verduidelijkt de tekst echter dat de OVM op de hoogte gebracht moeten worden van de bijkomende opdrachten die door de Regering, de BGHM of de sociaal afgevaardigde aan de bedrijfsrevisor worden toevertrouwd.

Aan de onverenigbaarheden met de functie van sociaal afgevaardigde werden de bestuurders en personeelsleden van de OVM toegevoegd.

De sociaal afgevaardigde moet de BGHM verwittigen van elke niet-naleving van de beheersovereenkomst door de openbare vastgoedmaatschappij. In voorkomend geval treedt de BGHM op als toezichhoudende overheid ten aanzien van de OVM die de beheersovereenkomst niet naleeft.

Artikel 57

Deze bepalingen verduidelijken de opdrachten die aan de OVM zijn toevertrouwd.

Artikelen 58 tot 65

Deze bepalingen beschrijven de actiemiddelen en de financieringsregels die reeds door de ordonnantie van 1993 waren voorzien.

Artikelen 66 tot 70

Deze bepalingen bevestigen de bestaande regelgeving inzake beroepen en sancties.

Artikelen 71 tot 78

De bepalingen met betrekking tot de adviesraden van huurders sluiten heel nauw aan bij de inhoud van het ordon-

cembre 2000 modifiant 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. Il est renvoyé au document du Conseil régional bruxellois quant aux développements des motifs à ce sujet [doc. Conseil RBC A-93/2 – 2000-2001].

CHAPITRE 3 Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

En Région wallonne, le Fonds est qualifié d'acteur de la politique du logement. Le Code flamand le range dans les instruments de la politique du logement. Il semble plus logique de le considérer comme un acteur.

Article 79

Cette disposition définit la forme du Fonds et précise que son siège est établi dans une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 80

Le texte définit les missions du Fonds en s'inspirant du Code wallon du logement qui fixe celles du Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (article 179).

Articles 81 à 83

Ces dispositions prévoient la conclusion d'un contrat de gestion dont le contenu et les conditions sont identiques à ceux prévus par le Code wallon.

Article 84

Cet article définit le mode de financement du Fonds qui est identique à celui prévu par le Code wallon pour le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie.

Afin de clarifier la portée du texte et de répondre à l'observation du Conseil d'Etat, il est ajouté que le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par les Conseils de la Région de Bruxelles-Capitale.

nantie van 22 december 2000 tot wijziging 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. Voor de verantwoording van deze adviesraden verwijzen we naar het document A-93/2 – 2000-2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

HOOFDSTUK 3 Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Waals Gewest wordt het Fonds omschreven als een medespeler in het huisvestingsbeleid. De Vlaamse Code deelt het in bij de instrumenten van het huisvestingsbeleid. Het lijkt ons logischer het Fonds als een medespeler te beschouwen.

Artikel 79

Dit artikel bepaalt de rechtsvorm van het Fonds en verduidelijkt dat zijn zetel in een van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd is.

Artikel 80

De tekst bepaalt de taken en opdrachten van het Fonds, daarbij steunend op de Waalse Huisvestingscode waarin de taken van het « Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie » in het artikel 179 werden vastgelegd.

Artikelen 81 tot 83

Deze bepalingen regelen het sluiten van een beheersovereenkomst waarvan de inhoud en de voorwaarden identiek zijn aan deze die voorkomen in de Waalse Code.

Artikel 84

Dit artikel bepaalt de financieringswijze van het Fonds, naar het voorbeeld van de financiering van het « Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie » in de Waalse Code.

Ter verduidelijking van de draagwijdte van de tekst en in antwoord op de opmerking van de Raad van State wordt toegevoegd dat het Fonds door de Regering kan gemachtigd worden om door de Regering gewaarborgde leningen aan te gaan, dit binnen de budgettaire perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Article 85

Cet article reprend les règles relatives au financement de l'aide à la constitution de la garantie locative déjà prévue par l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement [*Moniteur belge* 1 octobre 1998]

En réponse à l'observation du Conseil d'Etat, le nouvel article 85 est modifié et la question des conditions d'octroi de l'aide à la constitution de la garantie locative est traitée par le nouvel article 132, afin d'éviter un double emploi.

L'article 85, § 6 est clarifié, à la demande du Conseil d'Etat et précise dès lors que les modalités du remboursement de l'avance consentie au Fonds par la Région, lorsqu'elle met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, sont fixées par le Gouvernement

Article 86

Le contrôle de l'activité du Fonds est réglé de manière identique à celle prévue par le Code wallon pour le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie.

Article 87

De nombreuses dispositions légales font encore référence au Fonds du logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique et au Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale. Il convient dès lors de veiller à ce qu'elle s'appliquent au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 4**Les Agences Immobilières Sociales (AIS)**

Face à la difficulté pour les personnes à revenus modestes de trouver un logement décent, et à la réticence de nombreux propriétaires immobiliers de louer leur bien à des familles socialement défavorisées qui risquent de ne pas payer régulièrement le loyer et de restituer le bien avec des dégradations, les AIS constituent une solution satisfaisante [D. Deom et B. Lombaert, op. cit., p. 27 et suiv.].

Il ne paraît pas nécessaire, à cet égard, de multiplier les organismes autres que les AIS. Le Code wallon inclut dans un chapitre consacré aux organismes à finalité sociale les AIS, les régies de sûreté sociale et les associations de promotion du logement. Le Code flamand vise les services

Artikel 85

Dit artikel geeft de regels voor de financiering van de tegemoetkoming voor de samenstelling van een huurwaarborg, zoals reeds voorzien werd door de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting [*Belgisch Staatsblad* van 1 oktober 1998]

In antwoord op de opmerking van de Raad van State wordt dit nieuwe artikel 85 aangepast en worden de toegangsvoorwaarden tot de tegemoetkoming voor de samenstelling van een huurwaarborg behandeld in het nieuwe artikel 132 om een dubbel gebruik te voorkomen.

Artikel 85, § 6, wordt op verzoek van de Raad van State verduidelijkt en preciseert nu dat de terugbetalingsregels van het voorschot dat het Gewest aan het Fonds toekent bij de beëindiging van het stelsel van tegemoetkoming in de samenstelling van een huurwaarborg door de Regering worden vastgesteld.

Artikel 86

De controle op de activiteit van het Fonds wordt geregeld net zoals voor het « Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie » in de Waalse Code.

Artikel 87

Talrijke wetsbepalingen verwijzen nog naar het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en naar het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Door deze bepaling blijven ze ook van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 4**De Sociale Verhuurkantoren (SVK)**

Voor de vele personen met een laag inkomen die moeilijk een behoorlijke woning kunnen vinden en voor de talrijke vastgoedeigenaars die aarzelen om hun goed te verhuren aan sociaal achtergestelde gezinnen die misschien de huur onregelmatig zullen betalen en misschien het goed zullen beschadigen, bieden de sociale verhuurkantoren een afdoende oplossing [D. Deom en B. Lombaert, op. cit., p. 27 et suiv.].

Het leek ons niet nodig om, naast de sociale verhuurkantoren, nog andere instellingen te plaatsen. De Waalse Code vermeldt, in een hoofdstuk gewijd aan de instellingen met sociaal doel, de sociale verhuurkantoren, de « régies de sûreté sociale » en de verenigingen die de huisves-

locatifs agréés, à savoir les organisations de locataires et les agences de location sociale.

L'AIS s'engage envers le propriétaire à remettre le bien en état à la fin du bail et à garantir le paiement régulier du loyer, tandis que le propriétaire met son immeuble à la disposition de l'AIS, qui en assume librement la gestion et rétrocède au propriétaire une partie du loyer, entraînant ainsi une formule qui connaît un franc succès [ibid.].

Les deux missions confiées aux AIS, en l'occurrence, d'une part, le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires immobiliers et les ménages à revenus faibles, et, d'autre part, l'accompagnement social, paraissent échapper à toute critique au regard des règles de répartition des compétences [D. Deom et B. Lombaert, op. cit., p. 32-33].

En ce qui concerne l'intermédiation immobilière, la Région de Bruxelles-Capitale peut ainsi fixer des règles spécifiques par rapport aux baux passés par les AIS (fixation par le Gouvernement du contrat de bail type, durée minimum du bail, subrogation de l'AIS dans les droits du titulaire de droits réels, loyer et conditions auxquelles doivent répondre les candidats-locataires, ...) et définir les conditions de salubrité des immeubles gérés par les AIS.

En ce qui concerne l'accompagnement social, on relèvera que l'art. 128, § 1^{er} de la Constitution attribue aux Communautés la compétence de régler les matières personnalisables, ce qui comprend notamment « la politique d'aide sociale, en ce compris les règles organiques relatives aux centres publics d'aide sociale » [loi spéciale du 8 août 1980, art. 5, § 1^{er}, II, 2^o]. A ce sujet, il a été rappelé que « l'exercice de cette compétence communautaire peut entrer en conflit avec d'autres compétences de nature régionale, telle la politique du logement » [F. Delpérée, S. Depré, op. cit., p. 173].

Ce constat n'a pas échappé à la section de législation du Conseil d'Etat [avis du 12 janvier 1998 relatif au Code wallon, p. 41] qui, après avoir constaté que certaines dispositions en projet tendaient à procurer un logement, mais aussi à garantir un accompagnement social pendant l'occupation des lieux, s'est prononcée comme suit :

« Sans doute peut-on admettre que, dans la mise en oeuvre de leurs compétences en matière de logement, les Régions prévoient certaines mesures d'accompagnement social des personnes qui bénéficient d'une aide au logement. Toutefois, cela ne peut être admis que si l'accompagnement social dont il s'agit est un élément accessoire du régime mis en place, et est spécifiquement en rapport avec l'occupation du logement ».

ting bevorderen. De Vlaamse Code vermeldt de erkende verenigingen, namelijk de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren.

Het sociaal verhuurkantoor verbindt zich er ten aanzien van de eigenaar toe het goed op het einde van de huur-overeenkomst in behoorlijke toestand over te dragen en de regelmatige betaling van de huur te waarborgen. De eigenaar stelt zijn goed ter beschikking van het sociaal verhuurkantoor, dat het vrij beheert en aan de eigenaar een deel van de huurprijs doorstort. Deze formule kent een groot succes [ibid.].

De twee opdrachten die aan de sociale verhuurkantoren werden toevertrouwd, enerzijds de rol van schakel tussen vastgoedeigenaars en gezinnen met een laag inkomen, en anderzijds de sociale begeleiding, ontsnappen blijkbaar aan elke kritiek inzake de bevoegdheidsverdeling [D. Deom en B. Lombaert, op. cit., p. 32-33].

Zo kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het vlak van de vastgoedbemiddeling een specifieke regelgeving vastleggen voor de huurovereenkomsten die de sociale verhuurkantoren sluiten (vaststelling door de Regering van een model-huurovereenkomst, minimumduur van de huurovereenkomst, het sociaal verhuurkantoor kan in de plaats treden van de houder van zakelijke rechten, huurprijzen en voorwaarden waaraan kandidaat-huurders moeten voldoen, ...) en de gezondheidsvoorwaarden bepalen van de door de sociale verhuurkantoren beheerde gebouwen.

Voor wat de sociale begeleiding betreft, willen we opmerken dat artikel 128, § 1, van de Grondwet de regeling van de persoonsgebonden aangelegenheden aan de Gemeenschappen toewijst. Deze aangelegenheden omvatten onder meer « het beleid inzake maatschappelijk welzijn, met inbegrip van de organieke regels betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn » [bijzondere wet van 8 augustus 1980, artikel 5, § 1, II, 2^o]. Daarover is opgemerkt dat de uitoefening van deze gemeenschapsbevoegdheid in conflict kan treden met andere bevoegdheden van gewestelijke aard, zoals het huisvestingsbeleid [cfr. F. Delpérée, S. Depré, op. cit., p. 173].

Dit weerhield ook de aandacht van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State [p. 41 van het advies van 12 januari 1998 over de Waalse Code] die, na te hebben vastgesteld dat sommige bepalingen van het ontwerp streefden naar het verschaffen van een woning en naar het waarborgen van sociale begeleiding tijdens de duur van de bewoning.

De Afdeling Wetgeving stelde dat men er ongetwijfeld kan toestaan dat de Gewesten bij het uitvoeren van hun bevoegdheden inzake huisvesting bepaalde sociale begeleidingsmaatregelen voorzien voor personen die een woontoelage ontvangen, maar dat dit enkel toegestaan is als deze sociale begeleiding slechts een bijkomend element is van het ingevoerde stelsel en specifiek verbonden wordt aan het betrekken van de woning.

Ainsi, les dispositions du Code wallon concernant le « logement de transit » semblent pouvoir être admises, dès lors que « l'accompagnement social qui est prévu tente seulement (...) à favoriser le transfert vers un logement stable et qu'il a ainsi, comme le souligne l'exposé des motifs, un objectif plus restreint que dans le logement d'insertion ».

Un accompagnement social des personnes logées peut donc être envisagé, dès lors qu'il constitue l'accessoire des dispositions concernant tel ou tel type de logement.

La section de législation du Conseil d'Etat considère que, « pour déterminer si un régime doit être établi conformément aux règlements de compétence arrêtés par les articles 4 à 11 de la loi spéciale de réformes institutionnelles, il ne faut pas s'inspirer uniquement des termes utilisés par le projet qui instaure ce régime; c'est plutôt d'abord au contenu réel dudit projet, à sa véritable portée qu'il convient d'avoir égard » [projet de loi instaurant un subside spécifique en vue de promouvoir la construction et la rénovation d'habitations, Doc. parl., Sénat, s.o. 1980-1981, avis du Conseil d'Etat du 18 novembre 1980, n° 535/1, p. 34].

En Région de Bruxelles-Capitale, la mission d'accompagnement social, telle qu'elle a été circonscrite et corrigée suite aux observations de la section de législation du Conseil d'Etat concernant le projet d'ordonnance du 12 février 1998 portant création des AIS, paraît ainsi admissible au regard des compétences communautaires, dès lors que le lien entre l'accompagnement et le logement est plus étroit [D. Déom et B. Lombaert, op. cit., p. 33].

Articles 88 à 96

L'avant projet de Code intègre les ordonnances des 12 février 1998 [*Moniteur belge*, 5 juin 1998] et du 21 décembre 2001 [*Moniteur belge* B., 21 mai 2002] qui réglementent le statut des AIS, leur mission et les conditions d'accès aux logements qu'elles gèrent.

CHAPITRE 5

Le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Articles 97 à 114

Les articles 97 à 114 retranscrivent le texte de l'ordonnance portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-capitale [*Moniteur belge*, 24 mai 2001]. Et ce, à l'exception de sa composition (article 98) où la présence des Géomètres Experts est prévue sans pour autant modifier le nombre de membre et de la possibilité,

Zo blijken de bepalingen van de Waalse Code betreffende de « transitwoning » aanvaardbaar, aangezien de voorziene sociale begeleiding enkel beoogt de doorstroming naar een stabiele woning te bevorderen wat het doel beperkter maakt dan bij de inschakelingswoning, zoals werd benadrukt in de memorie van toelichting.

De sociale begeleiding van de gehuisveste personen kan dus worden overwogen omdat het om een bijkomend gegeven gaat voor de bepalingen die betrekking hebben op de diverse types van woningen.

De Afdeling Wetgeving van de Raad van State oordeelde dat men niet enkel mag steunen op de termen gebruikt door het ontwerp dat het stelsel invoert om te bepalen of een stelsel moet worden uitgewerkt overeenkomstig de bevoegdheidsregels vastgesteld in artikelen 4 tot 11 van de Bijzondere wet tot hervorming der instellingen. Zij stelt dat men in de eerste plaats oog dient te hebben voor de werkelijke inhoud en draagwijdte van het ontwerp [wetsontwerp dat een specifieke subsidie instelt ter bevordering van het bouwen en van de renovatie van woningen, Parl. Doc., Senaat, 1980-1981, advies van de Raad van State van 18 november 1980, n° 535/1, p. 34].

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de sociale begeleiding, zoals ze werd omschreven en bijgewerkt aan de hand van de opmerkingen van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State over de ontwerpordonnantie van 12 februari 1998 houdende oprichting van de sociale verhuurkantoren, aanvaardbaar ten aanzien van de gemeenschapsbevoegdheden daar de band tussen begeleiding en huisvesting nog nauwer is [D. Déom en B. Lombaert, op. cit., p. 33].

Artikelen 88 tot 96

De ordonnanties van 12 februari 1998 [*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 1998] en van 21 december 2001 [*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2002] over het statuut, de opdrachten van de sociale verhuurkantoren en de toegangsvoorwaarden tot de door hen beheerde woningen worden door deze artikelen in het voorontwerp van Code opgenomen.

HOOFDSTUK 5

De Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikelen 97 tot 114

De tekst van de ordonnantie tot oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest [*Belgisch Staatsblad* van 24 mei 2001] wordt in de artikelen 97 tot 114 overgenomen. Dit gebeurt met uitzondering van diens samenstelling (artikel 98), waarin de aanwezigheid van de Landmeters-experten

donnée au Gouvernement, d'autoriser le Conseil à prévoir dans son budget, des indemnités de déplacements pour ses membres (article 103).

Il est donc renvoyé à l'exposé général des motifs et au rapport fait à l'occasion de ce projet d'ordonnance.

Pour répondre à l'observation du Conseil d'Etat à propos de l'article 98 (ancien article 77), le texte en projet limite le pouvoir des Ministres et des administrations à un pouvoir de proposition, les représentants étant désignés par décision du Gouvernement. Pour préserver la représentation des différentes sphères de compétences, il paraît essentiel que le texte en projet attribue un pouvoir de proposition aux Ministres et aux administrations, chargés de ces compétences.

CHAPITRE 6 Les sociétés de crédit social

Article 115 à 118

Ce chapitre s'inspire du Code wallon.

Pour respecter les observations émises par la section de législation au moment de l'examen du projet de Code wallon, il ne peut être imposé comme condition d'agrément que la société de crédit social soit nécessairement située dans la Région de Bruxelles-Capitale, à peine de méconnaître la législation européenne.

CHAPITRE 7 La société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Article 119

Ce chapitre cite l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale [*Moniteur belge*, 29 juillet 1999] qui définit les missions de celle-ci notamment en matière de logement.

CHAPITRE 8 L'observatoire de l'habitat

Article 120

Cette disposition institue un observatoire de l'Habitat destiné à centraliser les informations relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale, à mener des études et à conduire des réflexions sur ce sujet. Il sera notamment

bepaald is zonder dat hiervoor voorzien wordt in een wijziging van het aantal leden en van de mogelijkheid die aan de Regering wordt gegeven om de Raad te machtigen in zijn begroting verplaatsingsvergoedingen voor zijn leden te bepalen (artikel 103).

We verwijzen naar de algemene memorie van toelichting en het verslag bij deze ordonnantie.

In antwoord op de opmerking van de Raad van State met betrekking tot artikel 98 (vroeger artikel 77), beperkt de tekst van het ontwerp de bevoegdheid van de Ministers en besturen tot een voorstellende functie, waarbij de vertegenwoordigers worden aangesteld bij beslissing van de Regering. Om de vertegenwoordiging van de verschillende bevoegdheidssferen te behouden, lijkt het essentieel dat de tekst van het ontwerp aan de Ministers en besturen een voorstellende bevoegdheid toekent indien het hun materie betreft.

HOOFDSTUK 6 De instellingen voor sociaal krediet

Artikelen 115 tot 118

Dit hoofdstuk leunt sterk aan bij de Waalse Code.

Rekening houdend met de opmerkingen van de Afdeling Wetgeving naar aanleiding van de bespreking van het ontwerp van de Waalse Code, kan de vestiging van de kredietinstelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet als erkenningsvoorwaarde worden opgelegd, zoniet wordt de Europese regelgeving overtreden.

HOOFDSTUK 7 De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij

Artikel 119

De tekst is overgenomen uit de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest [*Belgisch Staatsblad* van 29 juli 1999] waarin de opdrachten van de GOMB inzake huisvesting nader worden bepaald.

HOOFDSTUK 8 Het observatiecentrum voor de huisvesting

Artikel 120

Deze bepaling richt een Observatiecentrum voor de Huisvesting op, belast met het centraliseren van al de informatie over huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en met het uitvoeren van studiewerk en denkwerk

chargé de créer une base géostratégique du logement à Bruxelles.

CHAPITRE 9
Le guichet unique du logement

Article 121

Le guichet unique du logement est destiné à centraliser toutes les informations relatives à la législation, aux réglementations et aux organismes ayant un lien avec le logement et à communiquer une information de base à toute personne intéressée.

TITRE V
La tutelle et des modes de contrôles

Article 123 à 124

Le but visé par les dispositions de ce titre est de permettre un contrôle très large du Gouvernement quant à l'exécution de leurs missions par les communes, d'une part, et par les acteurs du Code, d'autre part.

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

TITRE VI
Des moyens d'action

CHAPITRE 1
Aide aux personnes physiques

Article 125 à 135

L'avant-projet s'inspire, en ce domaine, de la structure du Code wallon (art. 14 et suivants).

Il s'agit de permettre l'octroi aux ménages de diverses aides à l'achat, à la construction, à la réhabilitation, à la restructuration, de déménagement, etc. sous forme de primes, d'avances ou de garanties, ce que la réglementation existante accordait déjà de manière éparse.

Les conditions d'octroi de ces aides dépendent du patrimoine immobilier du ménage, de l'occupation, de la vente ou de la location du logement, ainsi que de l'état du bâti-

over huisvesting. Het zal onder meer worden belast met de uitwerking van een geostrategische gegevensbank over de huisvesting te Brussel.

HOOFDSTUK 9
Het centraal huisvestingsloket

Artikel 121

Het centraal huisvestingsloket moet al de informatie centraliseren over de wetgeving, de reglementeringen en de instellingen die een band met huisvesting hebben en het moet basisinformatie ter beschikking stellen van elke belangstellende.

TITEL V
Toezicht en controle

Artikelen 123 en 124

De bepalingen in deze titel streven naar een zo ruim mogelijke controle door de Regering op de wijze waarop de gemeentebesturen en de actoren van de Code de hun toevertrouwde opdrachten uitvoeren.

De bepalingen van Titel III met betrekking tot de vervangingsbevoegdheid van de overheden en de noodzakelijke twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, leunen nauw aan bij de inhoud van artikel 18 van de Ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarin ook de bijzondere commissaris voorkomt.

TITEL VI
De actiemiddelen

HOOFDSTUK 1
Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

Artikelen 125 tot 135

Op dit vlak leunt het voorontwerp nauw aan bij de artikelen 14 en volgende van de Waalse Code.

Diverse tegemoetkomingen voor de aankoop, de bouw, de renovatie, de herstructurering of de verhuis, ...enz, onder de vorm van premies, voorschotten of waarborgen aan de gezinnen worden door deze bepalingen mogelijk. Deze tegemoetkomingen bestonden reeds gespreid in de geldende reglementering.

De toekenningsvoorwaarden van deze tegemoetkomingen steunen op het vastgoedpatrimonium van het gezin, de bezettingsgraad, de verkoop of verhuur van de woning en

ment. Le montant est fonction de la composition et des revenus du ménage.

L'article 132 (ancien article 111) relatif à l'aide à la constitution d'une garantie locative est adapté, en réponse à l'observation du Conseil d'Etat, afin d'assurer sa concordance avec l'article 85 (ancien article 64).

Selon les limites fixées par le Gouvernement, les ménages peuvent cumuler ces aides avec d'autres, en ce compris des prêts hypothécaires octroyés par la SLRB, le Fonds du logement et les sociétés de crédit social ⁽⁵⁾.

CHAPITRE 2

Des aides aux personnes morales

Tout comme pour le chapitre II, la structure retenue est celle du Code wallon.

Il convient ainsi que la SLRB dispose de subventions et de crédits inscrits au budget régional, des ressources liées à son activité, du produit des emprunts et des dons et legs qui lui sont consentis. Elle subventionnera les SISF par l'octroi d'aides au logement et d'aides à l'équipement lorsque la SISF réalise « un ensemble de logements sociaux ».

Une aide au logement sera octroyée par la Région aux pouvoirs locaux et aux régies communales autonomes pour la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un logement, et aux personnes morales de droit public ou organismes à finalité sociale, pour ce qui a trait au logement de transit ou d'insertion, à l'acquisition d'un logement moyen et à l'acquisition de terrains en vue de la construction de logements.

En outre, des aides à l'équipement seront octroyées par la Région sous la forme d'une prise en charge d'une partie des coûts afférents à la réalisation d'un ensemble de loge-

(5) En Flandre, des aides similaires à la construction, à la location, à l'achat, à la rénovation..., sont octroyées aux ménages et isolés mal logés, à la condition que le demandeur ne possède pas d'habitation en pleine propriété (article 81 et suiv.). Des aides sont également accordées pour frais d'installation et de loyer quand la personne quitte une habitation inadéquate. Le Gouvernement flamand accorde également des subventions permettant au bailleur d'une habitation sociale de location, d'accorder une réduction de loyer pour charge de famille (article 72, 3°).

de staat van het gebouw. Het bedrag is afhankelijk van de gezinssamenstelling en het gezinsinkomen.

Artikel 132 (voorheen artikel 111) betreffende de tegemoetkoming voor de samenstelling van een huurwaarborg wordt aangepast in antwoord op de opmerking van de Raad van State om het in overeenstemming te brengen met artikel 85 (voorheen artikel 64).

Binnen de door de Regering gestelde perken kunnen de gezinnen deze tegemoetkomingen cumuleren met andere steunmaatregelen en ook met hypothecaire leningen die werden toegekend door de BGHM, het Woningfonds of een instelling voor sociaal krediet ⁽⁵⁾.

HOOFDSTUK 2

Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

Zoals voor hoofdstuk I wordt ook hier nauw aangeleund bij de Waalse Code.

De BGHM moet kunnen beschikken over subsidies en kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, over ontvangsten uit de eigen activiteiten, over opbrengsten van leningen en schenkingen en giften. Ze moet de OVM subsidiëren via de toekenning van tegemoetkomingen voor huisvesting en uitrusting telkens een OVM « een geheel van sociale woningen » verwezenlijkt.

Het Gewest moet tegemoetkomingen voor huisvesting toekennen aan de lokale besturen en aan de autonome gemeentebedrijven voor de renovatie, de herstructurering en aanpassing van woningen en aan de publiekrechtelijke rechtspersonen en aan instellingen met een sociaal doel voor transit- of inschakelingshuisvesting, voor de verwerving van een middelgrote woning en voor de verwerving van bouwgronden voor de oprichting van woningen.

Bovendien moet het Gewest tegemoetkomingen voor uitrusting toekennen in de vorm van een overname van een deel van de realisatiekosten van een geheel van sociale

(5) In Vlaanderen worden gelijkaardige tegemoetkomingen voor het bouwen, huren kopen of renoveren ... toegekend aan slecht gehuisveste gezinnen en alleenstaanden, op voorwaarde dat de aanvrager geen woning in volle eigendom bezit (artikel 81 en volgende). Ook worden tegemoetkomingen toegekend voor installatie- en huurkosten bij het verlaten van een onaangepaste woning. De Vlaamse Regering geeft ook subsidies aan verhuurders van sociale huurwoningen waarmee huurkortingen wegens gezinslast kunnen worden toegekend (artikel 72, 3°).

ments sociaux par un pouvoir local, une régie communale autonome, ou le Fonds du logement ⁽⁶⁾.

Des aides peuvent également être allouées à d'autres personnes morales : il s'agit de celles accordées aux AIS et aux ASBL agréées par le Gouvernement ainsi que des subsides attribués aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement. Pareilles interventions sont déjà prévues par la réglementation existante.

Articles 136 à 142

Les conditions prévues sont celles de la législation existante.

Les articles 139 et 140 confient au Gouvernement le soin de définir les règles de procédure, les conditions d'octroi et de remboursement éventuel.

Articles 141

Cet article s'inspire de l'arrêté royal du 9 octobre 1985 portant exécution, pour la Région bruxelloise, de l'article 113 du Code du logement concernant l'octroi de subsides en faveur des communes pour la démolition des habitations insalubres non améliorables. Il est toutefois prévu de permettre au SISP de bénéficier de cette aide si la commune sur laquelle est situé le bien en fait la demande.

Article 142

L'aide prévue s'inspire de la réglementation fixée par l'arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés, il est toutefois prévu de permettre au SISP de bénéficier de cette aide si la commune sur laquelle est situé le bien en fait la demande.

Article 143

Cet article s'inspire de la législation fixée par l'arrêté de l'Exécutif du 12 février 1998 organique de la rénovation ou

(6) En Flandre, le Gouvernement octroie, suivant les budgets, des subventions à la VHM et directement au VWF, aux communes, aux associations communales et aux CPAS. Ces aides concernent la politique foncière et immobilière sociale dans l'optique de l'acquisition d'un immeuble bâti ou non-bâti situé dans une zone de rénovation (art. 63), l'infrastructure de logements dans l'optique de rendre le terrain apte à la construction, c'est-à-dire une subvention pour l'infrastructure des logements (art. 64 à 68), la construction et la rénovation (art. 69 et 71), la location, l'amélioration et l'adaptation de l'habitat (art. 72 et 73) et l'équipement des habitations sociales. Ces aides peuvent également profiter aux bailleurs qui accorderaient une réduction de loyer (art. 72, 3°).

woningen door een lokaal bestuur, een autonome gemeentelijke regie of het Woningfonds ⁽⁶⁾.

Deze steun kan ook worden toegekend aan andere rechtspersonen : aan SVK en aan door de Regering erkende vzw's. Aan verenigingen die ijveren voor de integratie via de huisvesting kan ook steun worden toegekend. Dergelijke tegemoetkomingen bestaan reeds in de nu nog geldende wetgeving.

Artikelen 136 tot 142

De vermelde voorwaarden zijn deze van de bestaande wetgeving.

De artikelen 139 en 140 machtigen de Regering voor het nader bepalen van de procedureregels en van de voorwaarden voor de toekenning en de eventuele terugbetaling.

Artikel 141

Dit artikel steunt op het Koninklijk Besluit van 9 oktober 1985 houdende uitvoering voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van artikel 113 van de Huisvestingscode en betreffende de toekenning van subsidies aan de gemeenten voor het slopen van onverbeterbare ongezonde woningen. Wel wordt gesteld dat ook de OVM deze tegemoetkoming kunnen krijgen op voorwaarde dat de gemeente op wiens grondgebied het goed is gelegen dit aanvraagt.

Artikel 142

Deze tegemoetkoming steunt op de reglementering vastgelegd in het Besluit van de Executieve van 19 juli 1990 betreffende de verwerving door de gemeenten van verlaten gebouwen. Wel wordt gesteld dat ook de OVM deze tegemoetkoming kunnen krijgen op voorwaarde dat de gemeente op wiens grondgebied het goed is gelegen dit aanvraagt.

Artikel 143

Dit artikel steunt op de regelgeving vervat in het Besluit van de Executieve van 12 februari 1998 houdende organi-

(6) In Vlaanderen kent de Regering subsidies toe aan de VHM en rechtstreeks aan het VWF, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten en de OCMW's. Deze subsidies zijn een onderdeel van het sociaal grond- en vastgoedbeleid en ze zijn bedoeld voor de verwerving van gronden of gebouwen in renovatiezones (art. 63), voor bouwrijp maken van de gronden, dwz voor huisvestingsinfrastructureur (art. 64 tot 68), voor de bouw en de renovatie (art. 69 et 71), het huren, het verbeteren en aanpassen van de woning (art. 72 et 73) en voor de uitrusting van sociale woningen. Steun kan ook worden gegeven aan verhuurders die een korting op de huishuur toestaan (art. 72, 3°).

de la démolition, suivie de la reconstruction d'immeubles des communes ou des CPAS, avec la même remarque concernant les SISP.

Articles 144 à 148

Ces dispositions confient au Gouvernement le soin de définir les règles de procédure, les conditions d'octroi et de remboursement éventuel.

Articles 149 à 151

L'avant-projet de Code se veut exhaustif et prévoit la possibilité pour le Gouvernement d'allouer une aide aux AIS et aux ASBL agréées.

Article 152

Les subsides alloués aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement le sont actuellement sur la base de l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1992.

**CHAPITRE 3
Des sanctions**

Article 153

Les différentes aides sont allouées suivant les conditions fixées par le Gouvernement. Si celles-ci ne devaient pas être respectées, leur remboursement peut être exigé et majoré d'une amende administrative.

**TITRE VII
Le logement social**

Il est aujourd'hui unanimement admis que les questions non résolues par les réglementations régionales spécifiques sont soumises au droit commun du bail [B. JADOT, « La résiliation du bail des logements sociaux, J.T., 1983, p 709 et spéc. p. 711; B. HUBEAU, « Het statuut van de « diensten » in de sociale huur en juridische kwalificatie van de relatie huurder/verhurende maatschappij », note sous J.P. Zelzate, 9 juin 1983, R.W., 1983-1984, col. 2186 et spéc. 2195; B. HUBEAU, note sous J.P. Wavre, 15 février 1996, J.J.P., 1997, p 182; B. HUBEAU, Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps-en federaal perspectief, Bruges, La Charte, 1994, T I, p. 1; J.P. Bruxelles (8ème canton), 30 juillet 1987, J.J.P., 1988-1989, p. 13, note de B. HUBEAU, Regionalisering van de huisvesting : gemeen recht en gewestelijke reglementering; J.P. Liège (3ème canton), 16 janv. 1987, J.L.M.B., 1987, p. 233; Civ. Liège,

satie van de renovatie en van het slopen gevolgd door wederopbouw van gebouwen behorend tot de gemeenten of de OCMW's, met dezelfde opmerking voor wat de OVM betreft.

Artikels 144 à 148

Deze bepalingen machtigen de Regering voor het nader bepalen van de procedureregels en van de voorwaarden voor de toekenning en de eventuele terugbetaling.

Artikelen 149 tot 151

Het voorontwerp van Code streeft volledigheid na en voorziet de mogelijkheid voor de Regering om steun toe te kennen aan de SVK's en aan de erkende vzw's.

Artikel 152

De subsidies aan verenigingen die de integratie en inschakeling bevorderen via de huisvesting worden nu gesubsidieerd op basis van het Regeringsbesluit van 16 juli 1992.

**HOOFDSTUK 3
De sancties**

Artikel 153

De diverse tegemoetkomingen worden toegekend volgens voorwaarden vastgesteld door de Regering. Als deze voorwaarden niet worden nageleefd, kan de terugbetaling van de steun geëist worden, verhoogd met een administratieve boete.

**TITEL VII
De sociale huisvesting**

Vandaag wordt algemeen aanvaard dat de aangelegenheden die niet worden geregeld door specifieke gewestelijke reglementeringen onderworpen zijn aan het gemeen recht inzake huurovereenkomsten [B. JADOT, « La résiliation du bail des logements sociaux, J.T., 1983, p 709 et spéc. p. 711; B. HUBEAU, « Het statuut van de « diensten » in de sociale huur en juridische kwalificatie van de relatie huurder/verhurende maatschappij », nota bij J.P. Zelzate, 9 juni 1983, R.W., 1983-1984, col. 2186 et spéc. 2195; B. HUBEAU, nota bij J.P. Wavre, 15 febrari 1996, J.J.P., 1997, p 182; B. HUBEAU, Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief, Brugge, La Charte, 1994, T I, p. 1; Vrederegerecht Brussel (8ste canton), 30 juli 1987, J.J.P., 1988-1989, p. 13, nota van B. HUBEAU, Regionalisering van de huisvesting : gemeen recht en gewestelijke reglementering; Vrederegerecht Luik

29 juin 1987, J.J.P., 1990, p. 236, Note B. HUBEAU; J.P. Messancy, 9 janvier 1994, J.J.P., 1994, p. 339, note B. HUBEAU, Vrijwillige en gedwongen mutaties van sociale huurders naar een aangepaste woning; Voyez aussi les travaux préparatoires à l'ordonnance, Projet d'ordonnance portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale, Avis de la section de législation du Conseil d'Etat, Doc. Cons. Rég. Bxl Cap., sess. ord., 1989-1995, n° A 167/1-91/92, p. 53]

La doctrine considère que « pour les matières qui ne seraient pas réglementées ni par voie décrétales ni par un contrat-type établi par les sociétés de logement conformément au droit régional, le droit civil continuera à s'appliquer et partant les locataires sociaux bénéficieront de la protection légale » [N. VERHEYDEN-JEANMART, « Champ d'application et durée du bail », in La nouvelle réglementation des baux à loyer, Académia-Bruylant, 1991, p. 40; voyez aussi J. HERBOTS, « Algemeenheden », in Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, La charte 1991, p. 31; A. VAN OEVELEN, Het nieuwe huurrecht anno 1991, Maklu, 1991, p. 33; D. MEULEMANS, Een onroerend goed huren en verhuren, Praktijkids voor juristen, Acco, Leuven, 1996, p. 17 qui renvoie aux deux ouvrages indiqués ci-avant].

Seuls les aspects de la relation juridique preneur-bailleur qui ne seront pas régis par les dispositions spécifiques de la législation régionale seront soumises au Code civil. Il convient de vérifier cependant « l'étendue de l'habilitation dévolue par les divers textes décrets au pouvoir exécutif d'une part et du régime applicable (ou de la sanction appropriée) en cas de débordement éventuel d'autre part. En général, cette dernière question est résolue par le principe de l'applicabilité supplétive ou supplémentaire du droit commun pour les matières régionales, pour lesquelles un régime spécifique régional n'est pas élaboré ou pour lesquelles les règles du pouvoir exécutif ne disposent pas d'une base légale appropriée » [B. HUBEAU, note sous J.P. WAVRE, 15 février 1996, J.J.P., 1997, p. 182; B. HUBEAU, Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps-en federaal perspectief, Bruges, La Chartre, 1994, T I, p. 112; B. HUBEAU, « Les baux de logements sociaux », in Les baux – commentaire pratique, Kluwer, 1998, V-2.1.-4].

Le Conseil d'Etat avait confirmé, lors de l'examen du projet ayant donné lieu à l'ordonnance du 9 septembre 1993, que les Régions n'excèdent pas leur compétence en réglant les conditions de location des logements sociaux. Elles tiennent le pouvoir de régler le logement de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. Les Régions sont donc habilitées à adopter des solutions spécifiques au logement social, soit en complétant les règles du Code civil, soit en les y dérogeant. Le Conseil d'Etat met cependant en exergue que « la sécurité juridique et la collaboration qui doit s'instituer entre

(3de kanton), 16 januari 1987, J.L.M.B., 1987, p. 233; Burg. Luik, 29 juin 1987, J.J.P., 1990, p. 236, Nota B. HUBEAU; Vredegerecht Messancy, 9 januari 1994, J.J.P., 1994, p. 339, nota B. HUBEAU, Vrijwillige en gedwongen mutaties van sociale huurders naar een aangepaste woning; Zie ook de voorbereidende werkzaamheden voor de ordonnantie, Ontwerp-ordonnantie houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, Doc. Brusselse Hoofdstedelijke Raad, gewone zitting, 1989-1995, nr. A 167/1-91/92, p. 53]

De rechtsleer stelt dat « pour les matières qui ne seraient pas réglementées ni par voie décrétales ni par un contrat-type établi par les sociétés de logement conformément au droit régional, le droit civil continuera à s'appliquer et partant les locataires sociaux bénéficieront de la protection légale » [N. VERHEYDEN-JEANMART, « Champ d'application et durée du bail », in La nouvelle réglementation des baux à loyer, Académia-Bruylant, 1991, p. 40; zie ook J. HERBOTS, « Algemeenheden », in Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht, La charte 1991, p. 31; A. VAN OEVELEN, Het nieuwe huurrecht anno 1991, Maklu, 1991, p. 33; D. MEULEMANS, Een onroerend goed huren en verhuren, Praktijkids voor juristen, Acco, Leuven, 1996, p. 17, met verwijzingen naar de twee hoger vermelde werken].

Enkel de aspecten van de juridische band tussen verhuurder en huurder die niet geregeld zijn door specifieke bepalingen van de gewestelijke wetgeving zijn dus onderworpen aan het Burgerlijk Wetboek. Wel moet worden nagegaan « l'étendue de l'habilitation dévolue par les divers textes décrets au pouvoir exécutif d'une part et du régime applicable (ou de la sanction appropriée) en cas de débordement éventuel d'autre part. En général, cette dernière question est résolue par le principe de l'applicabilité supplétive ou supplémentaire du droit commun pour les matières régionales, pour lesquelles un régime spécifique régional n'est pas élaboré ou pour lesquelles les règles du pouvoir exécutif ne disposent pas d'une base légale appropriée » [B. HUBEAU, nota bij J.P. WAVRE, 15 februari 1996, J.J.P., 1997, p. 182; B. HUBEAU, Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps-en federaal perspectief, Bruges, La Chartre, 1994, T I, p. 112; B. HUBEAU, « Les baux de logements sociaux », in Les baux – commentaire pratique, Kluwer, 1998, V-2.1.-4].

De Raad van State bevestigde, in zijn advies over het ontwerp dat later de ordonnantie van 9 september 1993 werd, dat de Gewesten niet buiten hun bevoegdheden treden als ze de voorwaarden voor de verhuur van sociale woningen regelen. Ze zijn bevoegd voor het regelen van huisvestingsaangelegenheden krachtens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot institutionele hervormingen. De Gewesten zijn dus gemachtigd voor het aannemen van specifieke oplossingen voor de sociale huisvesting, door de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek hetzij aan te vullen, hetzij er van af te wijken. De

l'Etat et les Régions recommandent que, lorsqu'il entend s'écarter ou autoriser l'Exécutif, habilité par lui, à s'écarter des règles du droit civil, singulièrement des règles impératives, le législateur régional en manifeste expressément la volonté et ne le fasse qu'avec la plus grande circonspection". Et le Conseil d'Etat d'ajouter que "en cas de doute, il faudra considérer que le législateur régional ou, en cas d'habilitation, l'Exécutif, n'a pas entendu déroger à une règle de droit civil impérative » (Projet d'ordonnance portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale, Avis de la section de législation du Conseil d'Etat, Doc. Cons. Rég. Bxl Cap., sess. ord., 1989-1995, n° A 167/1-91/92, p. 53).

Afin de permettre l'application d'un régime locatif spécifique en matière de logement social, il convient donc d'autoriser le Gouvernement à déroger aux dispositions du Code civil.

Articles 154 et 155

Cette disposition veille à définir les termes de logement social et de personnes à revenus modestes, notions essentielles dans l'organisation du système. Il s'agit des termes déjà utilisés par l'ordonnance du 9 septembre 1993.

Le texte prévoit en outre la possibilité d'assimiler au logement social les logements gérés en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers.

Article 156

Cette disposition permet au Gouvernement d'adopter des solutions spécifiques au logement social, en dérogeant aux dispositions du Code civil. Il est en effet admis que le législateur régional peut déroger aux dispositions de droit commun, même impératives (cfr les dispositions de la loi du 21 février 1991 relative au bail de résidence principale). Les questions qui ne seraient pas résolues par le présent Code restent régies par le droit commun. Pour s'écarter du droit commun ou autoriser le Gouvernement à le faire, il appartient au législateur d'en manifester expressément la volonté, suivant la jurisprudence du Conseil, et d'agir avec la plus grande circonspection. C'est dans cette optique que ce nouvel article est rédigé, le législateur visant à être plus précis et plus complet.

Raad van State vestigde er echter de aandacht op dat : « la sécurité juridique et la collaboration qui doit s'instituer entre l'Etat et les Régions recommandent que, lorsqu'il entend s'écarter ou autoriser l'Exécutif, habilité par lui, à s'écarter des règles du droit civil, singulièrement des règles impératives, le législateur régional en manifeste expressément la volonté et ne le fasse qu'avec la plus grande circonspection ». En de Raad van State voegde daaraan toe « en cas de doute, il faudra considérer que le législateur régional ou, en cas d'habilitation, l'Exécutif, n'a pas entendu déroger à une règle de droit civil impérative » (Ontwerpordonnantie houdende wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State, Doc. Brusselse Hoofdstedelijke Raad, gewone zitting, 1989-1995, nr. A 167/1-91/92, p. 53).

Om voor de sociale huisvesting de toepassing van een specifiek verhuurstelsel mogelijk te maken, dient de Regering dus gemachtigd te worden voor het afwijken van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Artikelen 154 en 155

Deze bepalingen geven de definities van de begrippen « sociale woning » en « personen met een bescheiden inkomen », die beide van essentieel belang zijn in de uitwerking van het stelsel. Deze termen werden reeds gebruikt in de ordonnantie van 9 september 1993.

De tekst voorziet bovendien de mogelijkheid om woningen die in het raam van het openbaar beheersrecht worden beheerd door vastgoedbeheerders gelijk te stellen met sociale woningen.

Artikel 156

Deze bepaling machtigt de Regering af te wijken van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek bij de goedkeuring van specifieke oplossingen voor de sociale huisvesting. Er wordt inderdaad aanvaard dat de gewestelijke wetgever kan afwijken van de bepalingen van het gemeen recht, zelfs van dwingende bepalingen (cfr de bepalingen van de wet van 21 februari 1991 betreffende de huurovereenkomst voor het hoofdverblijf). De aangelegenheden die niet door deze Code worden geregeld blijven onderworpen aan het gemeen recht. Voor het afwijken van het gemeen recht of voor het machtigen van de Regering om dit te doen, moet de wetgever daartoe uitdrukkelijk zijn wil laten blijken, volgens de rechtspraak van de Raad en moet hij met de grootste omzichtigheid handelen. Rekening houdend met deze visie werd dit nieuwe artikel toegevoegd. De wetgever streeft zo naar meer volledigheid en meer nauwkeurigheid.

Article 157

Lorsqu'un logement social est mis à la disposition du preneur, par la voie d'un contrat-type de bail imposé réglementairement par la législation bruxelloise, les relations entre le bailleur et le preneur sont régies par la réglementation de la Région bruxelloise et par le contrat-type qu'elle impose. Les parties ne peuvent librement convenir des modalités du contrat. L'adoption de contrats type permet d'imposer aux parties toutes les modalités particulières des baux.

Article 158

Cette disposition prévoit que les contrats type sont des baux à durée indéterminée. Cette solution est celle adoptée par l'ordonnance du 9 septembre 1993. Elle est également retenue par le Code flamand. En revanche, le Code wallon prévoit que la durée sera fixée par le Gouvernement.

Article 159

Cette disposition maintient le régime actuel de la cotisation de solidarité.

Article 160

L'avant-projet de Code intègre le texte de l'ordonnance du 8 juin 2000 (*Moniteur belge* 21 octobre 2001) qui organise le régime des inscriptions multiples.

TITRE VIII
Le logement moyen

Les articles 162 à 176 réorganisent le régime du logement moyen en tenant compte des ordonnances des 29 août 1991 et 13 avril 1995 qui lui étaient consacrées et des difficultés d'application rencontrées.

Article 161

Afin de déterminer le champ d'application des diverses dispositions, la notion de logement moyen est définie. Il s'agit d'un logement attribué à des personnes à revenus limités, déterminés par le Gouvernement.

Artikel 157

Als de sociale woning via een door de Brusselse wetgeving opgelegde standaard- huurovereenkomst ter beschikking van een huurder wordt gesteld, worden de betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder geregeld door de reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de door haar opgelegde standaard-huurovereenkomst. De partijen kunnen vrij over de modaliteiten van de overeenkomst beslissen. De goedkeuring van standaard-huurovereenkomsten maakt het opleggen aan de partijen mogelijk van al de bijzondere modaliteiten van de overeenkomsten.

Artikel 158

Dit artikel bepaalt dat de standaard-overeenkomsten huurovereenkomsten van onbepaalde duur zijn. Dit was ook reeds zo in de ordonnantie van 9 september 1993 en het is ook de oplossing die in de Vlaamse Code werd aangenomen. De Waalse Code voorziet echter dat de duur door de Regering zal worden vastgelegd.

Artikel 159

Deze bepaling behoudt de huidige regeling inzake solidariteitsbijdragen.

Artikel 160

Dit artikel neemt de tekst over van de ordonnantie van 8 juni 2000 houdende organisatie van de meervoudige inschrijvingen (*Belgisch Staatsblad* van 21 oktober 2001).

TITEL VIII
De middelgrote woningen

De artikelen 162 tot 176 reorganiseren de regeling voor de middelgrote woningen door rekening te houden met de ordonnanties van 29 augustus 1991 en 13 april 1995 die dit type van woningen behandelden en met de moeilijkheden die bij de toepassing ervan werden ondervonden.

Artikel 161

Voor de nauwkeurige omschrijving van het toepassingsgebied van de diverse bepalingen geeft dit artikel de definitie van het begrip « middelgrote woning ». Het gaat om een woning die aan personen met beperkte, door de Regering bepaalde, inkomsten wordt toegewezen.

Article 162

Le texte prévoit la possibilité pour une personne morale de droit public de vendre ou de conclure un bail emphytéotique portant sur un terrain ou sur une habitation avec des personnes physiques. Il lui permet en outre de conclure des baux à loyer des baux à loyer avec des ménages répondant aux conditions d'accès du logement moyens.

Article 163

Des projets peuvent être conçus avec des promoteurs immobiliers chargés de construire, de rénover ou de reconstruire des logements en vue de les céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Article 164

Cette disposition fixe les conditions financières auxquelles doivent répondre les ménages pour bénéficier des effets de cette réglementation.

Articles 165 à 167

Ces dispositions déterminent la procédure à suivre par les ménages pour bénéficier d'un logement moyen, soit dans le cadre d'un achat ou d'une rénovation, soit dans le cadre d'une location.

Articles 168 à 171

Ces dispositions déterminent les conditions et la procédure imposées aux promoteurs immobiliers pour mettre en œuvre un projet de construction et de rénovation de logements moyens.

Articles 172 à 175

Les sanctions prévues par les ordonnances de 1991 et 1995 sont reprises dans ces textes. Les conventions conclues au mépris des conditions prévues par la réglementation, sont sanctionnées par la nullité de plein droit.

TITRE IX
Dispositions finales et abrogatoires

Article 176

Cette disposition introduit une modification terminologique dans la législation du 16 mars 1954 afin que la dénomination « Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale » soit la seule utilisée.

Artikel 162

De tekst scheidt de mogelijkheid voor publiekrechtelijke rechtspersonen om een bouwgrond of een woning te verkopen of met een erfpachtovereenkomst te verhuren aan natuurlijke personen. Ook het sluiten van huurovereenkomsten met gezinnen die voldoen aan de toegangsvoorwaarden voor middelgrote woningen wordt hier mogelijk gemaakt.

Artikel 163

Samen met vastgoedpromotoren kunnen er projecten worden opgezet voor de bouw, de renovatie of de wederopbouw van woningen met het oog op vervreemding, verkoop of verhuur tegen de voorwaarden van het stelsel van middelgrote woningen.

Artikel 164

Deze bepaling legt de financiële voorwaarden vast waaraan de gezinnen moeten voldoen om te kunnen genieten van de uitwerking van deze reglementering.

Artikelen 165 tot 167

Deze artikelen bepalen de door de gezinnen te volgen procedure voor het betrekken van een middelgrote woning, hetzij in het raam van een aankoop of van een renovatie, hetzij via een huurovereenkomst.

Artikelen 168 tot 171

Deze artikelen bepalen de voorwaarden en de procedure die worden opgelegd aan de vastgoedpromotoren die een bouw- of renovatieproject voor middelgrote woningen wensen uit te voeren.

Artikelen 172 tot 175

De sancties opgenomen in de ordonnances van 1991 en 1995 worden door deze artikelen overgenomen. Overeenkomsten die strijdig zijn met de voorwaarden opgelegd door de reglementering, zijn van rechtswege nietig.

TITEL IX
Slot- en opheffingsbepalingen

Artikel 176

Door deze terminologische wijziging in te voeren in de wetgeving van 16 maart 1954 zorgt deze bepaling er voor dat de benaming « Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale – Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij » de enige wordt die nog gebruikt kan worden.

En revanche, comme le relève le Conseil d'Etat, il n'est pas nécessaire de modifier l'article 7 de la loi 28 décembre 1984 relatives aux organismes publics (lire actuellement : article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991). En effet, ces dispositions sont intégrées dans l'ordonnance en projet. C'est la raison pour laquelle la mention de l'article 7 de la loi du 28 décembre 1984 au présent article (ancien article 155) est omise.

Article 177

Le présent avant-projet tend à réunir et codifier un ensemble disparate de textes législatifs consacrés au logement. Il convient d'abroger toutes les réglementations qui sont intégrées ou remplacées par le texte.

Il convient de compléter le présent article par une disposition prévoyant l'abrogation de l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991) (voyez les observations formulées à l'article 176).

Article 4

Dans le cadre de la fusion de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement et de la présente ordonnance en projet, l'article 24 de l'ordonnance portant le Code Bruxellois du logement doit être abrogé. Il fait double emploi avec le nouvel article 177 § 2, 2ème tiret.

Article 5

Dès lors que l'on suit l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat, l'article 25 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement doit être reporté à la fin du texte en projet, s'agissant d'une disposition finale.

Par ailleurs, le texte en projet a pour effet d'abroger le numéro de la disposition, compte tenu de la fusion des deux textes, mais non la disposition elle-même afin de maintenir les conditions d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du logement (date fixée par le Gouvernement).

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

Eric TOMAS

Zoals de Raad van State opmerkt, is het daarentegen niet noodzakelijk om artikel 7 van de wet van 28 december 1984 met betrekking tot de instellingen van openbaar nut te wijzigen (nu : artikel 9 van de wet tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut, gecoördineerd op 13 maart 1991). Deze bepalingen worden immers in de ontwerpordonnantie opgenomen. Daarom wordt artikel 7 van de wet van 28 december 1984 in dit artikel (voorheen artikel 155) niet langer vermeld.

Artikel 177

Dit voorontwerp streeft naar samenvoeging en codificatie van een heel verscheiden geheel van wetteksten over huisvesting. De opheffing van al de reglementeringen die in dit voorontwerp zijn opgenomen en van deze die er door worden vervangen is dus aangewezen.

Dit artikel dient aangevuld met een bepaling die voorziet in de opheffing van artikel 9 van de wet tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut, gecoördineerd op 13 maart 1991) (cfr. de bemerkingsen die voor artikel 176 werden geformuleerd).

Artikel 4

Voor de samenvoeging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en deze ontwerpordonnantie dient artikel 24 van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode te worden opgeheven. Dit was dubbel gebruik met het nieuwe artikel 177, § 2, tweede streepje.

Artikel 5

In opvolging van het advies van de Afdeling Wetgeving van de Raad van State dient artikel 25 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode verplaatst te worden naar het einde van de ontwerptekst aangezien het een slotbepaling betreft.

De ontwerptekst leidt er overigens toe dat het nummer van de bepaling gelet op het samenvoegen van de beide teksten wordt opgeheven, maar niet de bepaling zelf zodat de inwerkingtreedingsvoorwaarden van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode behouden blijven (datum vastgesteld door de Regering).

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

Eric TOMAS

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

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**relatif au Code du Logement de
la Région de Bruxelles-Capitale (2ème partie)**

TITRE 1^{er}
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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° le 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 chargé de la compétence du logement;
- 4° les autorités compétentes en matière de logement : les entités visées au Titre II du présent Code;
- 5° la SISP : Société immobilière de service public : toute personne morale, agréée par la SLRB, ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;
- 6° la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale : l'organisme d'intérêt public de catégorie B créé par la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou organisation de certains organismes d'intérêt public;
- 7° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 8° l'agence immobilière sociale : la personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard;
- 9° la SDRB : la société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 10° le droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé tel que prévu par l'ordonnance du ... relatif au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1ère partie);
- 11° le ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;

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

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**met betrekking tot de Huisvestingscode
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2de deel)**

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° de overheden bevoegd inzake huisvesting: de entiteiten bedoeld in Titel II van deze Code;
- 5° OVM : Openbare vastgoedmaatschappij : elke door de BGHM erkende rechtspersoon die als opdracht heeft sociale woningen te verwezenlijken en ter beschikking te stellen en het Gewest als aandeelhouder heeft;
- 6° de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij : instelling van openbaar nut van categorie B, opgericht bij de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut;
- 7° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 8° sociaal verhuurkantoor : de door de Regering erkende rechtspersoon die als opdracht heeft toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden;
- 9° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 10° het openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar vastgoedbeheerder om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren, zoals voorzien in de ordonnantie van ... met betrekking tot de huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest (1ste deel);
- 11° gezin : de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;

- 12° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 13° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété;
- 14° lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations.

TITRE II
DES AUTORITES COMPETENTES EN
MATIÈRE DE LOGEMENT

CHAPITRE 1^{er}
La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

SECTION 1
Statut et forme

Article 3

§ 1^{er}. – La Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée, SLRB, est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

§ 2. – La SLRB est constituée sous la forme d'une société anonyme et est soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions régies par le présent Code.

§ 3. – Le capital minimal de la SLRB est fixé par le Gouvernement. Le capital souscrit par la Région s'élève à un minimum de 75%. Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

§ 4. – Le siège de la SLRB est établi dans une commune de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. – Les statuts de la SLRB sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

SECTION 2
Fonctionnement

Article 4

L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires.

Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Article 5

La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents.

12° maatschappelijke baten van de OVM : het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;

13° vastgoedpromotor : de persoon die op eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject, dat hij zelf heeft ontworpen om er de eigendom van af te staan;

14° verkaveling : het goed dat in twee of meer kavels wordt opgedeeld om er woningen op te richten.

TITEL II
DE OVERHEDEN BEVOEGD
INZAKE HUISVESTING

HOOFDSTUK 1
De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 3

§ 1. – De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, hierna BGHM genoemd, is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

§ 2. – De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

§ 3. – Het minimumkapitaal van de BGHM wordt vastgesteld door de Regering. Het door het Gewest onderschreven kapitaal bedraagt minstens 75 %. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

§ 4. – De zetel van de BGHM is gevestigd in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. – De statuten van de BGHM zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Regering.

AFDELING 2
Werking

Artikel 4

De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen.

Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Artikel 5

De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen.

Article 6

Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révoqués à tout moment.

Article 7

§ 1^{er}. – Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

- 1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat adjoint à l'un de ses membres;
- 2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;
- 3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° membre du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° administrateur ou membre du personnel d'une société immobilière de service public.

Article 8

Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes publics.

Article 9

Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

SECTION 3
Missions

Article 10

Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° promouvoir le logement social et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 23, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement de veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, de contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, de contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités, de veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre dis-

Artikel 6

Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

Artikel 7

§ 1. – Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

- 1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;
- 2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;
- 3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 5° bestuurder of personeelslid van een openbare vastgoedmaatschappij.

Artikel 8

De Regering stelt bij besluit twee commissarissen aan die tot een verschillende taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Artikel 9

De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

AFDELING 3
Opdrachten

Artikel 10

In het raam van haar toezichhoudende opdracht is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° de sociale huisvesting bevorderen en de OVM bijstaan;
- 2° de OVM erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 23 en ze adviseren en controleren;
- 3° met het oog op de organisatie van haar controletaken technische richtlijnen opstellen voor de OVM;
- 4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM en meer bepaald erop toezien dat de normen die op de OVM van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de bestuursorganen van de openbare vastgoedmaatschappijen, erop toezien dat de OVM de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten, erop toezien dat de OVM de bepalingen naleven

position réglementaire et de veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 47 et 49 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. L'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieur à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers de ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;
- 6° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des sociétés immobilières de service public;
- 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;
- 8° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 9° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 45;
- 10° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celles-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;
- 11° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;
- 12° créer une Cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargé de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;
- 13° mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués du Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués du Service des Monuments et Sites, et la Commission Royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission.

die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 47 en 49 van deze Code kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

- 5° binnen de perken van de begrotingskredieten de OVM de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. De toekenning van financiële middelen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor minder-validen. De BGHM ziet er ook op toe dat met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;
- 6° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de openbare vastgoedmaatschappijen;
- 7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief adviezen geven over de werking van de OVM;
- 8° jaarlijks een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 9° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM overeenkomstig artikel 45;
- 10° binnen de OVM de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context stelt zij de algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;
- 11° de samenwerking tussen de OVM organiseren of bevorderen;
- 12° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM;
- 13° overleg organiseren met de gedelegeerd ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de gedelegeerd ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is.

Article 11

Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou des ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;
- 2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembrés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;
- 3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;
- 4° céder tout droit réel à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de service et leur imposer des servitudes et charges;
- 5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 20 à 25 de l'ordonnance du ... relatif au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1ère partie);
- 6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser un rapport d'activités, contenant un état du secteur du logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement;
- 7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés;
- 8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- 9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;
- 10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code.

SECTION 4
Contrat de gestion

Article 12

La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement.

Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

Artikel 11

In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° sociale woningen en gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM niet is opgemaakt;
- 2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;
- 3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM hebben gebouwd;
- 4° elk zakelijk recht afstaan aan derden of aan de OVM met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;
- 5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen overeenkomstig de artikelen 20 tot 25 van de ordonnantie van ... met betrekking tot de huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest (1ste deel);
- 6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en een activiteitenverslag opstellen met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering;
- 7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie te verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen;
- 8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;
- 9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;
- 10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd.

AFDELING 4
Beheersovereenkomst

Artikel 12

De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten.

De beheersovereenkomst wordt gesloten voor 5 jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dès sa conclusion par les parties. Il est publié au *Moniteur belge*.

Article 13

Le contrat de gestion règle :

- 1° les objectifs assignés aux parties : ces objectifs traduisent le cadre économique, urbanistique, social et financier du secteur du logement social, la politique de la mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement et la dette du passé, la perte subie par certaines SISP en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires, les investissements nouveaux et les modalités de sa politique financière;
- 2° les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe;
- 3° les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISP;
- 4° les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;
- 5° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;
- 6° les conditions de révision du contrat;
- 7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités.

Article 14

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le/les Commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 8 du présent code.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard 31 octobre de l'année qui suit l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 15

Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

SECTION 5

Contrat de gestion et règlement applicables aux SISP

Article 16

§ 1^{er}. – La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion prescrit par la SLRB, avec la Région, et qui règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;

De beheersovereenkomst wordt nu ondertekening door de partijen aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 13

De beheersovereenkomst regelt :

- 1° de doelstellingen die aan partijen zijn opgelegd : deze doelstellingen geven het economisch, stedenbouwkundig, sociaal en financieel kader van de sociale-huisvestingssector weer, het beleid inzake vermogensrechtelijke roerendgoedverklaring, de begrotingsarbitrages tussen de aflossing en de schuld uit het verleden, het verlies geleden door bepaalde OVM als gevolg van het feit dat hun huurders een laag of geen inkomen hebben, nieuwe investeringen en de modaliteiten van het financieel beleid van de BGHM;
- 2° de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt;
- 3° de prestaties die moeten geleverd worden ten opzichte van de OVM;
- 4° de voorwaarden van de overeenkomst die de BGHM bindt aan andere rechtspersonen of betreft bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid;
- 5° de sancties als een partij haar verbintenissen niet of slecht nakomt;
- 6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;
- 7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegerekend worden om haar activiteiten uit te voeren.

Artikel 14

Jaarlijks wordt een evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst voorgelegd aan de Regering door de Regeringscommissaris(sen) bedoeld bij artikel 8 van deze Code.

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 oktober van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 15

De Regering kan voor de duur van een begrotingsjaar een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

AFDELING 5

Beheersovereenkomst en reglement van toepassing op de OVM

Artikel 16

§ 1. – De BGHM kan met de OVM een beheersovereenkomst sluiten ten einde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten en die de volgende aangelegenheden regelt :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;

- 3° les règles de conduites vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat.

§ 2. – Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même période. Il prévoit les périodes d'évaluation de son exécution.

Article 17

La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement régit les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduites vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations SISP;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement.

- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarden;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan voor dezelfde periode hernieuwd worden. Zij voorziet in evaluatieperiodes van de uitvoering.

Artikel 17

De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit en de modaliteiten van de bestemming van de maandelijkse solidariteitsbijdrage die bij haar wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de uitvoering van de verplichtingen van de OVM;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarden;
- 10° de sancties indien een partij het voormelde reglement niet of slecht uitvoert.

SECTION 6
Moyens d'action

Article 18

La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, d'exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Article 19

La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

SECTION 7
Modalités de financement

Article 20

Le Gouvernement peut autoriser la SLRB à contracter des emprunts. Celle-ci tient le Gouvernement informé de la conclusion ou de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Article 21

Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

Article 22

§ 1^{er}. – Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

§ 2. – Le Gouvernement peut autoriser la SLRB à recourir à d'autres modes de financement, afin de réaliser son objet social et accomplir ses missions.

CHAPITRE 2
Les sociétés immobilières de service public

SECTION 1
Statut et forme

Article 23

§ 1^{er}. – Les SISP ont pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

Elles sont agréées par la SLRB. Les critères d'agrément des SISP sont déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

AFDELING 6
Actiemiddelen

Artikel 18

Met het oog op de verwezenlijking van haar doel kan de BGHM bij besluit van de Regering gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Artikel 19

De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvesting. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

AFDELING 7
Financieringsregels

Artikel 20

De Regering kan de BGHM toestaan leningen te sluiten. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het sluiten en van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Artikel 21

Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

Artikel 22

§ 1. – De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren.

§ 2. – De Regering kan de BGHM toestaan een beroep te doen op andere financieringswijzen met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en de uitvoering van haar taken.

HOOFDSTUK 2
De openbare vastgoedmaatschappijen

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 23

§ 1. – Het maatschappelijk doel van de OVM is sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

Zij worden erkend door de BGHM. De erkenningscriteria voor de OVM worden vastgelegd door de Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of de intrekking van die erkenning.

§ 2. – Les SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent Code bénéficient d'un agrément d'office.

§ 3. – En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, la SISP concernée est tenue au remboursement des aides et subventions qui lui ont été octroyées par la Région, les Organismes d'Intérêt Public qui en dépendent ou les institutions auxquelles ils ont succédé ainsi qu'au remboursement de la valeur du marché ou de la valeur vénale actualisée, à la date du retrait ou du renoncement, des biens immobiliers acquis ou construits grâce à ces aides et subventions. Les comptes des SISP font apparaître, dans une rubrique distincte libellée en euro, le montant des subventions allouées par l'Etat, la Région ou la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

§ 4. – En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, les baux conclus en exécution du titre V du présent Code devront être exécutés selon les règles qui les régissent et ce jusqu'à leur échéance. Les baux qui ne sont pas affectés d'un terme sont censés conclu pour une période de neuf ans comptée à partir de la notification de la décision de sortie du service public prise conformément au § 6.

§ 5. – Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une SISP dont l'agrément a été retiré ou qui entend sortir du service public, aux fins d'obtenir un logement social bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de celles de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de préavis donnée en application du § 6.

§ 6. – La décision de retrait d'agrément ou de renonciation fait courir une période de préavis au terme de laquelle la sortie du service public devient effective. Cette période est fixée à :

- 1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille. Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l'exception de l'attribution de logements.

§ 7. – La décision de renonciation ne peut être valablement prise que par l'organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l'article 36.

§ 8. – La Région et la SLRB disposent en cas de vente patrimoniale, durant la période de préavis, d'un droit de préemption qu'elles peuvent exercer selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

§ 9. – A la demande d'une SISP, la Région est autorisée à souscrire tout ou partie du capital de celle-ci.

Article 24

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

§ 2. De OVM die reeds bestaan bij de inwerkingtreding van deze Code zijn van ambtswege erkend.

§ 3. Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, dan is de betrokken OVM verplicht de tegemoetkomingen en subsidies die haar zijn toegekend door het Gewest, de Instellingen van Openbaar Nut die ervan afhangen of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die zij heeft kunnen aankopen of bouwen dank zij deze tegemoetkomingen en subsidies. De rekeningen van de OVM moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

§ 4. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, moeten de huurovereenkomsten gesloten bij toepassing van titel V van deze Code tot aan de vervaldag uitgevoerd worden volgens de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten overeenkomstig § 6.

§ 5. – De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst te verlaten, behouden de voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning en dit als de woningen worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd in toepassing van § 6.

§ 6. – De beslissing om de erkenning in te trekken of op te zeggen, zet een opzeggingstermijn in waarna de maatschappij de openbare dienst effectief verlaat. Deze periode wordt vastgesteld op :

- 1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;
- 2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;
- 3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;
- 4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;
- 5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend. Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. – De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het bestuursorgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 36.

§ 8. – Het Gewest en de BGHM beschikken in geval van verkoop van vermogen tijdens de opzeggingstermijn over een voorkooprecht dat ze kunnen uitoefenen op de wijze die door de Regering wordt vastgesteld.

§ 9. – Op verzoek van een OVM mag het Gewest intekenen op het volledige kapitaal van de maatschappij of op een deel hiervan.

Artikel 24

Op advies van de BGHM kan de Regering voorstellen meerdere OVM tot één nieuwe maatschappij samen te voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM samen te voegen die gelijkaardige taken vervullen.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 47, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

La fusion de service ne peut être opérée que si le conseil d'administration de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

Les parts ou les actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

Article 25

Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'aide sociale, la majorité du Conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'aide sociale leur accorde la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représenté au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative.

Ces membres du conseil d'administration avec voix consultative qui disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs sans toutefois détenir une voix délibérative, sont choisis par l'assemblée générale, sur une liste de quatre candidats, arrêtée par le conseil communal, sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Le Gouvernement peut désigner un représentant avec voix consultative au sein des Conseils d'Administration des SISP.

SECTION 2 Fonctionnement des SISP

Article 26

Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient.

Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

Article 27

Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne. Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déterminer les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

Article 28

Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par les lois sur les sociétés commerciales et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses mis-

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 47, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De samenvoeging van diensten mag enkel worden doorgevoerd als de raad van bestuur van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deelneming hieraan bekendgemaakt hebben, krijgen hun bijdragen of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, bij toepassing van de statuten.

Artikel 25

Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën deelnemers de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

Wanneer de aandelen van het maatschappelijk kapitaal, waarop een gemeente en haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn hebben ingeschreven, hun de meerderheid verlenen in de raad van bestuur van de OVM en wanneer de raad van bestuur geen enkele bestuurder telt die behoort tot de fracties van de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden deze fracties in de raad van bestuur vertegenwoordigd door twee leden met raadgevende stem.

Deze leden van de raad van bestuur met raadgevende stem hebben dezelfde rechten en plichten als de bestuurders zonder evenwel een beslissende stem te hebben. Ze worden verkozen door de algemene vergadering op een lijst van vier kandidaten, vastgesteld door de gemeenteraad op de voordracht van de fracties bedoeld in het tweede lid.

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de Raad van Bestuur van de OVM.

AFDELING 2 Werking van de OVM

Artikel 26

Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal aandelen dat hij bezit.

De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

Artikel 27

Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem. Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

Op voorstel van de BGHM kan de Regering de voorwaarden bepalen waaraan de interne controle moet voldoen.

Artikel 28

Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door de wetten op de handelsvennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien ver-

sions a la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la SLRB ou les SISP peuvent charger le réviseur de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la SISP.

SECTION 3
Du délégué social

Article 29

La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

Article 30

Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Article 31

Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

- 1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;
- 2° les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière ainsi que toutes les personnes qui exercent l'une de ces activités en leur nom propre;
- 3° toute personne locataire ou candidat-locataire d'une SISP;
- 4° les administrateurs et membres du personnel d'une SISP.

Article 32

Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires et des conditions d'admission des locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

plicht bij de BGHM minstens twee maal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van dienst taak ten goede kunnen komen.

De Regering, de BGHM en de OVM kunnen de bedrijfsrevisor met bijkomende opdrachten belasten. In dat geval worden de kosten voor de bijkomende opdrachten gedragen door de instelling die hierom verzoekt. Deze laatste stelt de OVM hiervan op de hoogte.

AFDELING 3
De sociaal afgevaardigde

Artikel 29

De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie jaar aansluitend uitoefenen.

Artikel 30

De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is opgesteld door de BGHM. Op deze lijst mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

Artikel 31

De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

- 1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;
- 2° personen die de bevoegdheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedpromotor, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;
- 3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;
- 4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

Artikel 32

Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM waarbij hij werd aangesteld de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders en de toegangsvoorwaarden voor huurders naleeft, alsook de bepalingen in verband met de berekening van normale huurprijzen, de standaard-huurovereenkomst, de standaard-huurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector en de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen.

Onverminderd de andere opdrachten waarmee de BGHM de sociaal afgevaardigde belast, ziet deze erop toe dat de OVM de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat de OVM de beheersovereenkomst of het reglement naar behoren uitvoert en vat de BGHM wanneer de openbare vastgoedmaatschappij deze beheersovereenkomst of dit reglement niet naleeft. De BGHM kan naar aanleiding hiervan alle beslissingen nemen die de naleving van het wettelijk karakter en van het algemeen belang waarborgen.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise après en avoir avisé la SISP.

Article 33

Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes;
- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 34

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la SISP ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée est confirmée.

Lorsque l'organe de la SISP a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

Article 35

En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

- 1° un rappel à l'ordre;
- 2° un blâme;
- 3° une suspension de fonction;
- 4° une révocation.

La SLRB établit le règlement disciplinaire qui prévoit une possibilité de recours auprès du Gouvernement.

De sociaal afgevaardigde kan voor de uitvoering van zijn opdracht verzoeken om de bijstand van de bedrijfsrevisor, nadat hij de OVM hiervan op de hoogte heeft gesteld.

Artikel 33

De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de OVM :

- 1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de candidaturen, het aantal voorkeurrechten en in voorkomend geval de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt;
- 2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

Artikel 34

De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld.

Hij kan de leden van deze bestuursorganen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van de bestuursorganen weigeren uitspraak te doen of een beslissing nemen die haaks staat op de opdrachten van de OVM of op het algemeen belang, dan beschikt de sociaal afgevaardigde, van zodra hij hiervan op de hoogte werd gesteld, over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de BGHM en deze een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschortend. De partijen dienen gehoord te worden. De BGHM heeft twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

Bij stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van deze termijn is de betwiste beslissing bevestigd.

Als het bestuursorgaan heeft geweigerd uitspraak te doen over het verzoek van de sociaal afgevaardigde en bij stilzwijgen van de BGHM bij het verstrijken van de termijn van twintig dagen is de beslissing die de sociaal afgevaardigde voorstelt uitvoerbaar.

De sociaal afgevaardigde stelt de BGHM op de hoogte van de uitvoering van deze beslissingen.

Artikel 35

Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naargelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

- 1° een terechtwijziging;
- 2° een blaam;
- 3° een schorsing;
- 4° afzetting.

De BGHM stelt het tuchtreglement op dat voorziet in een mogelijkheid tot beroep bij de Regering.

SECTION 4
Des missions

Article 36

Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;
- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut, du règlement élaboré par la SLRB;
- 5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- 6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code.

SECTION 5
Moyens d'action

Article 37

Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Article 38

Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

SECTION 6
Modalités de financement

Article 39

Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypo-

AFDELING 4
Opdrachten

Artikel 36

De OVM voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

- 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;
- 2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij zij er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;
- 3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- 4° de opdrachten die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of bij gebrek hieraan door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;
- 5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;
- 6° met voorafgaande instemming van de BGHM alle operaties uitvoeren die verband houden met deze die door deze Code worden opgesomd.

AFDELING 5
Actiemiddelen

Artikel 37

Na gunstig advies van de BGHM kunnen de OVM de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet gebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Artikel 38

De OVM mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingooderen zijn op deze operaties van toepassing.

AFDELING 6
Financieringsregels

Artikel 39

Zonder toestemming van de BGHM mogen de OVM geen leningen aangaan bij derden, noch hun onroerende goederen hypothekeken, noch

thécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

La SLRB statue dans les 90 jours de la réception de la demande. Passé ce délai, son silence vaut refus.

Un recours peut être introduit auprès du Gouvernement dans les 10 jours ouvrables de l'écoulement du délai ou de la notification du refus. Le Gouvernement statue dans les 30 jours.

Passé ce délai, la décision prononcée par la SLRB est confirmée. En cas de double silence, de la SLRB et du Gouvernement, l'autorisation est refusée.

Article 40

L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

- 1° l'achat de terrains;
- 2° l'achat d'immeubles construits;
- 3° la construction d'immeubles;
- 4° la rénovation de maisons ou d'appartements;
- 5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 6° l'installation d'infrastructures de type communautaire;
- 7° l'exercice du droit de gestion publique;
- 8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées;
- 9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Article 41

Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Article 42

Les SISP peuvent, avec l'approbation de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers, en vue de les démolir, de les assainir ou de les adapter.

Article 43

Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie :

hun eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

De BGHM beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij het verstrijken van deze termijn geldt haar stilzwijgen als weigering.

Binnen 10 werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering kan bij de Regering beroep worden ingesteld. De Regering doet uitspraak binnen 30 dagen.

Bij het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM bevestigd. Bij stilzwijgen van zowel de BGHM als de Regering wordt de toelating geweigerd.

Artikel 40

De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

- 1° de aankoop van gronden;
- 2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;
- 3° de bouw van onroerende goederen;
- 4° de renovatie van huizen of appartementen;
- 5° de betaling van de uitrustingskost voor de wegenis, de riolering, de openbare verlichting, de watervoorziening, alsook de kosten voor de aanleg van de gemeenschappelijke omgeving rond de woningen, met inbegrip van de stoep;
- 6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;
- 7° de uitoefening van het openbaar beheersrecht;
- 8° de verbetering, de versterking van de organisatie en/of de interne beheersdiensten van de OVM met het oog op een efficiëntere aanpak van de taken die hun werden toevertrouwd;
- 9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM.

Artikel 41

De OVM mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Artikel 42

De OVM kunnen na goedkeuring van de BGHM gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke rechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren of aan te passen.

Artikel 43

Na voorafgaande instemming van de BGHM, mogen de OVM hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke rechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
- 2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;
- 3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Article 44

En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

SECTION 7

Des recours et des sanctions administratifs

Article 45

Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. La plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société.

Le délégué social entend préalablement les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une asbl agréée ouvrant à l'insertion par le logement.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception. A défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le Conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le Conseil d'Administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la SLRB par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés.

Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé aux alinéas 3 ou 4.

- 1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;
- 2° als de vervreemding van dat deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;
- 3° als dat deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvesting en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Artikel 44

De OVM mogen met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM woongebouwen verhuren overeenkomstig de standaard-huurovereenkomst bij renovatie voor een periode van meer dan negen jaar, om ze te saneren, te verbeteren of aan te passen of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

AFDELING 7

Administratieve beroepen en sancties

Artikel 45

Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. De klacht moet bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij.

De sociaal afgevaardigde hoort vooraf de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting.

Binnen dertig dagen nadat zij de klacht heeft ontvangen, deelt de OVM aan de indiener van de klacht mee of deze ontvankelijk is. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn wordt de klacht als ontvankelijk beschouwd.

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de Raad van Bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Als de Raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als ongegrond beschouwd.

De indiener van de klacht kan bij ter post aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

- 1° als de klacht niet ontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;
- 2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;
- 3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen zijn verstreken.

De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na het verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

La SLRB informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme du délai, le recours est réputé rejeté.

La SISP est chargée de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci.

Article 46

En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Article 47

§ 1^{er}. – Lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que les lois coordonnées aux sociétés commerciales, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. – Lorsque, à l'issue de ce délai, la SISP n'a pas effectué la régularisation imposée, la SLRB peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1. proposer au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;
2. proposer au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

§ 3. – La SISP concernée peut interjeter appel auprès du Gouvernement contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3^o, de cet article, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la SLRB.

L'appel n'est pas suspensif.

Le Gouvernement prend une décision dans les trente jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la SLRB est réputée confirmée.

Article 48

Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes et décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP.

La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

De BGHM stelt de verzoekende partij binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep op de hoogte van zijn beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt het beroep als verworpen beschouwd.

De OVM wordt belast met de uitvoering van de beslissing van de BGHM, die de maatschappij ervan op de hoogte stelt.

Artikel 46

Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

Artikel 47

§ 1. – Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen niet naleeft, dan kan zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing gelasten de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. – Als de OVM na het verstrijken van deze termijn de opgelegde regularisering niet heeft doorgevoerd, dan kan de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

1. aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stellen;
2. aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;
3. de uitoefening van de bevoegdheden van de bestuursorganen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

§ 3. – De betrokken OVM beschikt na de bekendmaking van de beslissing van de BGHM over vijftien dagen om bij de Regering beroep aan te tekenen tegen de beslissingen die werden getroffen overeenkomstig § 2, 3^o, van dit artikel.

Het beroep is niet opschortend.

De Regering neemt een beslissing binnen dertig dagen na het opstarten van de beroepsprocedure. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd.

Artikel 48

De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle bestuursorganen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden.

De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la SISP.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par la SISP.

SECTION 8
Les sanctions pénales

Article 49

Sont punis des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille euros ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives, financières et comptables de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

SECTION 9
Des conseils consultatifs des locataires

Article 50

Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Article 51

Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Article 52

Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peuvent être élus, ni siéger.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle bestuurorganen van de OVM.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de OVM.

AFDELING 8
De strafbepalingen

Artikel 49

De volgende personen worden bestraft met de sancties bepaald in artikel 196 van het Strafwetboek : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een geldboete van duizend tot tien duizend euro of met een van beide sancties afzonderlijk : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM, alsook de sociaal afgevaardigde die bewust de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van deze ordonnantie of van haar uitvoeringsbesluiten overtreden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en bedienden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, aan de door haar aangestelde revisor of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden in toepassing van deze Code of van zijn uitvoeringsbesluiten.

AFDELING 9
De adviesraden van de huurders

Artikel 50

In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

Artikel 51

In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Artikel 52

Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de drie jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld na advies van de BGHM. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens tien maanden huurder van de OVM zijn. De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben.

L'élection ne sera validée que si cinq pour cent au moins des locataires participent au vote. En cas de non-validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de trois mois.

Au cas où il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si dix pour cent des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente élection. Un Conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est reconduit d'office pour la durée du triennat qui suit.

Tout locataire peut assister aux réunions du Conseil consultatif et interpellier ses membres dans le cadre des compétences du Conseil.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la SLRB, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la SLRB, qui lui procure les moyens de fonctionnement.

La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

Article 53

La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, participent aux réunions du conseil d'administration de la SISP, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire.

Article 54

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. – Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour :

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens vijf procent van de huurders aan de stemming deelneemt. Als de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van drie maanden.

Wanneer er geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt. Dit verzoek mag niet eerder dan twaalf maanden na de vorige verkiezing worden ingediend. Een Adviesraad, die overeenkomstig de in dit lid bedoelde procedure verkozen is, wordt van ambtswege hernieuwd voor de duur van de daaropvolgende driejarige periode.

Iedere huurder mag de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en de leden ervan vragen stellen binnen de bevoegdheden van de Raad.

De Regering richt een beroepscommissie op, benoemt haar voorzitter en leden en stelt na advies van de BGHM haar werkwijze vast. Ze heeft haar zetel bij de BGHM, die haar de werkingsmiddelen verschaft.

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Artikel 53

De OVM bezorgt de Adviesraad van de huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval kan de Raad een lid van de Raad van Bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers gekozen uit de leden van de Adviesraad van de huurders nemen deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van de OVM, behalve bij de bespreking van agendapunten over het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en enig ander dossier dat betrekking heeft op personen.

Voor het deel van de vergadering van de raad van bestuur dat ze bijwonen, hebben deze vertegenwoordigers dezelfde rechten en plichten als de bestuurders. Ze hebben echter geen stemrecht.

De OVM stelt de Adviesraad van de huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel.

Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken.

Artikel 54

§ 1. – De Adviesraad van de huurders brengt op eigen initiatief of op verzoek van de raad van bestuur van de OVM adviezen uit over alle aanlegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

§ 2. – Behalve in dringende gevallen verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden is voorafgaand advies van de Adviesraad van de huurders vereist voor :

- 1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors TVA, indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;
- 2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locatives, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;
- 3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;
- 4° tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP, en ce compris ceux auxquels elle est associée;
- 5° tout programme par lequel la SISP entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

§ 3. – Le Conseil consultatif des locataires ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion, au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié de ses membres n'est pas présente.

La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté.

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Passé ce délai, il est réputé émis.

§ 4. – Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La société immobilière de service public informe à intervalles réguliers, et au minimum deux fois par an, le conseil des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP motive sa décision.

§ 5. – Le Conseil consultatif des locataires peut, de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Article 55

La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 54, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Article 56

La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

- 1° de onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun omgeving voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief BTW, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijs, ongeacht de financieringswijze door de OVM;
- 2° de methode(s) die de OVM vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze waarop ze worden gespreid en het bedrag van de provisies die hierop betrekking hebben;
- 3° de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement, tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;
- 4° elk programma met betrekking tot de collectieve uitrustingen van de OVM, met inbegrip van de programma's waarbij zij zich heeft aangesloten;
- 5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

§ 3. – De Adviesraad van de huurders kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Is dat quorum niet bereikt, dan dient hij een tweede vergadering bijeen te roepen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

In de oproep voor die tweede vergadering moet het gebruik van deze mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld worden.

De Adviesraad van de huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Na het verstrijken van deze termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de Adviesraad van de huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste twintig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd. De openbare vastgoedmaatschappij deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste tweemaal per jaar mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als zij het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dan motiveert de OVM haar beslissing.

§ 5. – De Adviesraad van de huurders kan op eigen initiatief of op verzoek van de OVM in de sociale-woongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

Artikel 55

De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 54, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Artikel 56

De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze.

Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Article 57

Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des conseils consultatifs des locataires. Il en arrête les modalités d'attribution.

CHAPITRE 3

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

SECTION 1

Statut et forme*Article 58*

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Le siège du Fonds est établi dans l'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

SECTION 2

Missions*Article 59*

Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

- 1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;
- 2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;
- 4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

SECTION 3

Du contrat de gestion*Article 60*

Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement, pour des durées de cinq ans.

A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 61 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Les contrats de gestion sont communiqués par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à leur entrée en vigueur.

Article 61

Les contrats de gestion règlent dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

Artikel 57

De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de huurders. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

HOOFDSTUK 3

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AFDELING 1

Statuut en vorm*Artikel 58*

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De zetel van het Fonds is gevestigd in één van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

AFDELING 2

Opdrachten*Artikel 59*

Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

- 1° personen met een middelgroot of klein inkomen de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekleningen waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;
- 2° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;
- 3° onroerende goederen aankopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;
- 4° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

AFDELING 3

De beheersovereenkomst*Artikel 60*

Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering.

Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 61 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treden, deelt de Regering de beheersovereenkomsten mee aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 61

In het raam van de ordonnances en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelen de beheersovereenkomsten :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation;
- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés.

Article 62

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 65 du présent Code.

Le rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement au plus tard le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

SECTION 4 *Du financement*

Article 63

§ 1^{er}. – Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités des emprunts doivent être approuvés par le Gouvernement.

§ 2. – Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 61, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

Par le seul fait de l'acceptation des subventions régionales, le Fonds reconnaît à la Cour des comptes le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.

§ 3. – La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au paragraphe 1^{er} qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement telle que fixée dans les contrats de gestion, au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui remplissent les conditions particulières fixées par le Gouvernement.

Article 64

§ 1^{er}. – La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative. Les conditions d'octroi de cette aide sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. – Moyennant les sommes mises à sa disposition, le Fonds octroie des prêts ou des cautions bancaires à des personnes en difficulté de constituer la garantie locative exigée par leur bailleur afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

- 1° de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;
- 2° de uitvoeringstermijnen voor deze doelstellingen;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;
- 4° de evaluatiecriteria;
- 5° de herzieningsvoorwaarden;
- 6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.

Artikel 62

De raad van bestuur en de commissarissen bedoeld in artikel 65 van deze Code leggen aan de Regering jaarlijks een evaluatieverslag voor over de uitvoering van de beheersovereenkomst.

Het jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt ten laatste op 1 juli van het jaar dat volgt op het dienstjaar waarop het betrekking heeft aan de Regering voorgelegd en binnen de eerstvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

AFDELING 4 *De financiering*

Artikel 63

§ 1. – De Regering kan het Fonds binnen de perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborgd. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

Het bedrag, de voorwaarden en de regels voor het sluiten van de leningen moeten door de Regering worden goedgekeurd.

§ 2. – Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 61 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

Alleen al door de gewestelijke subsidies te aanvaarden, erkent het Fonds dat het Rekenhof het recht heeft ter plaatse het gebruik van de uitgekeerde geldmiddelen te controleren.

§ 3. – Het Gewest kent zijn waarborg voor een goede afloop voor de in de eerste paragraaf bedoelde leningen slechts toe op voorwaarde dat het Fonds zich er vooraf toe heeft verbonden een deel van zijn investeringsprogramma's, zoals vastgesteld in de beheersovereenkomsten, te besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de sanering, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen die voldoen aan de bijzondere voorwaarden gesteld door de Regering.

Artikel 64

§ 1. – Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg. De toekenningsvoorwaarden van deze toelage worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. – Met behulp van de ter beschikking gestelde bedragen kent het Fonds leningen of bankwaarborgen toe aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door hun verhuurder geëiste huurwaarborg te betalen zodat zij een behoorlijke woning kunnen betrekken.

§ 3. – La mise à disposition du Fonds des avances récupérables, dont question au § 1^{er} du présent article, est réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoit notamment que les montants confiés au Fonds doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

La convention est transmise au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale au plus tard dans les soixante jours après sa signature.

§ 4. – Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Ministre, soit à la commune, soit au CPAS d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations oeuvrant à l'insertion par le logement agréées par le Gouvernement, les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers. Ces tâches confiées à la commune, au CPAS, aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. – Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le ministre transmet le rapport dans les 30 jours de sa réception au Conseil de la Région.

§ 6. – L'avance consentie au Fonds par la Région lui est remboursée lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités qu'elle arrête.

§ 7. – En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des avances reçues. La restitution est toutefois limitée aux montants remboursés par les bénéficiaires des prêts ou des créances détenues par le Fonds sur ceux-ci. La Région est subrogée dans les droits du Fonds pour le recouvrement des prêts et des créances.

SECTION 5 *Du contrôle*

Article 65

§ 1^{er}. – Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement.

Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 2. – Les commissaires assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle du Fonds auxquelles ils doivent être convoqués.

Ils sont chargés de contrôler la mise en œuvre des ordonnances et arrêtés régissant le financement et les activités du Fonds, ainsi que des contrats de gestion successifs.

§ 3. – Lorsque l'intérêt général ou le respect de la loi ou des règlements le requièrent, le Gouvernement ou les commissaires peuvent demander au Fonds de délibérer, dans le délai qu'ils fixent, sur toute question qui le concerne.

§ 4. – Chaque commissaire peut former opposition aux décisions prises par le Fonds s'il estime qu'elles engendrent une discrimination injustifiée entre les deux communautés de la Région de Bruxelles-Capitale ou qu'elle est contraire à la législation, au contrat de gestion ou à l'intérêt général.

Le recours doit être exercé dans les 8 jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les Commissaires aient été réguliè-

§ 3. – De terbeschikkingstelling van de in § 1 van dit artikel bedoelde terugvorderbare voorschotten aan het Fonds wordt geregeld bij overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

Deze overeenkomst bepaalt inzonderheid dat de aan het Fonds toevertrouwde bedragen in een afzonderlijke boekhouding opgenomen moeten worden en dat de rente die deze bedragen voortbrengen uitsluitend bestemd mag worden voor het toelagenstelsel voor de huurwaarborg.

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 4. – Het Fonds kan bij door de Minister goedgekeurde overeenkomst de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale opvolging van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het OCMW van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het OCMW of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. – Het Fonds bezorgt de Minister jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. De Minister bezorgt het verslag binnen 30 dagen na ontvangst aan de Gewestraad.

§ 6. – Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die dat laatste zelf bepaalt.

§ 7. – Bij ontbinding van het Fonds is dit verplicht alle ontvangen voorschotten aan het Gewest terug te betalen. Deze terugbetaling wordt evenwel beperkt tot de bedragen die werden terugbetaald door de begunstigden van de leningen of van de schuldvorderingen die het Fonds hierop heeft. Voor de inning van de leningen en de schuldvorderingen treedt het Gewest in de rechten van het Fonds.

AFDELING 5 *De controle*

Artikel 65

§ 1. – Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering.

Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

§ 2. – De commissarissen nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds, waarop ze uitgenodigd dienen te worden.

Zij worden ermee belast toe te zien op de toepassing van de ordonnanties en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

§ 3. – Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wet of van reglementen dit vereist, kunnen de Regering of de commissarissen, binnen de termijn die zij vaststellen, het Fonds verzoeken te beraadslagen over elke aangelegenheid die het aanbelangt.

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen 8 dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen voor zover de commissarissen vol-

rement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les 30 jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée. La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. – Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

Article 66

Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 4 Les agences immobilières sociales

Article 67

§ 1^{er}. – Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements du secteur privé et public dont le Gouvernement fixe des quotas.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires. A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le Gouvernement.

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;
- 2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;
- 3° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un CPAS ou une association œuvrant à l'insertion par le logement.

gens de regels werden uitgenodigd, zoniet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen 30 dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd. De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds betekend.

§ 5. – Jaarlijks bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Artikel 66

De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK 4 De sociale verhuurkantoren

Artikel 67

§ 1. – Om zijn doelstellingen te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze en dit volgens het door de Regering vastgestelde contingent.

§ 2. – Bij het vervullen van deze taak treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten en de huurgezinnen. Daartoe sluit het met de houders van zakelijke rechten beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen. De maximumprijs, die in verhouding moet staan tot het aantal woningen waaruit het aan te kopen gebouw bestaat, wordt vastgesteld door de Regering.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1° de standaard-huurovereenkomst, die de huurder verbindt met het sociaal verhuurkantoor of met de houder van zakelijke rechten;
- 2° het standaard-beheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. – De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de door de Regering gestelde gezondheidsvoorwaarden.

§ 4. – Het sociaal verhuurkantoor zorgt indien nodig voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Telkens deze mogelijkheid zich voordoet, gebeurt de maatschappelijke begeleiding in partnerschap met een OCMW of een vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

Article 68

§ 1^{er}. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

- 1° 3 ans en cas de gestion ou de location uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;
- 2° 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. – Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 67, § 2, alinéa 1^{er}, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.

Article 69

§ 1^{er}. – Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels :

- majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence immobilière sociale;
- majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale selon les modalités fixées par le Gouvernement pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;
- diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé à l'article 70.

§ 2. – Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le Gouvernement sur base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

§ 3. – Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 67, § 2, alinéa 2, du présent Code, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

Article 70

§ 1^{er}. – Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;

Artikel 68

§ 1. – Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

- 1° 3 jaar als het enkel beheer of huur betreft, na een eventuele proefperiode van een jaar;
- 2° 9 jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. – Wanneer met de houder van zakelijke rechten een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 67, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de teruginning van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging, rekening gehouden met de waarborgen die het de houder van zakelijke rechten biedt.

Artikel 69

§ 1. – Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het kantoor aan de houder van zakelijke rechten stort :

- vermeerderd met de afschrijving van de werken gefinancierd door het sociaal verhuurkantoor;
- vermeerderd met de bijdrage van het gezin in de kosten van het beheer door het sociaal verhuurkantoor volgens de door de Regering bepaalde regels voor woningen toegekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsinkomens tot de sociale huisvesting;
- verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in artikel 70.

§ 2. – Als het sociaal verhuurkantoor eigenaar is van een gebouw, dan bepaalt de Regering de huurprijs die het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt voor een woning in dit gebouw op grond van de huurevaluatie van de woning, in die mate verminderd dat hoe dan ook een huur wordt verkregen die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging.

§ 3. – Voor de onroerende goederen waarover het sociaal verhuurkantoor zou beschikken krachtens artikel 67, § 2, tweede lid, van deze Code, en voor deze welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het kantoor zouden zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te betalen huur hoe dan ook aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging.

Artikel 70

§ 1. – Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de voorwaarden gesteld door de Regering kan deze aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies verlenen om :

- 1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;

2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'occupation temporaire du logement et des dégâts locatifs;

3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

§ 2. – Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions destinées à :

1° intervenir dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;

2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 67, § 4.

Article 71

L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique;

2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;

3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logement gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale seront fixés par le Gouvernement.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de service public;

4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;

5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;

6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative, de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;

2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die veroorzaakt zijn omdat de woning tijdelijk onbewoond is en door de huurschade;

3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten.

§ 2. – Onverminderd § 1 kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting subsidies verlenen om :

1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 67, § 4.

Artikel 71

De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juli 1921 waarbij aan de verenigingen zonder winstgevend doel en aan de instellingen van openbaar nut rechtspersoonlijkheid wordt verleend;

2° als taak hebben de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;

3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal verhuurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn project wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Wanneer het verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's samenwerkingsregels voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd maatschappelijk werker of iemand met een nuttige ervaring van minstens drie jaar en een bouwkundige ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd;

5° zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners;

6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en met raadgevende stem een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken;

7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur, de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 portant interdiction à certains condamnés et aux faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités, et conférant aux tribunaux de commerce la faculté de prononcer de telles interdictions.

Article 72

§ 1^{er}. – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat-type de bail visé à l'article 67, § 2, alinéa 4, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1^{er} dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

3° revenus d'admission du logement social, les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'article 134 du présent Code;

4° logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances;

5° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois.

7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde, personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitsstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 waarbij aan bepaalde veroordeelden en aan de gefailleerden verbod wordt opgelegd bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen en waarbij aan de rechtbanken van koophandel de bevoegdheid wordt toegekend dergelijk verbod uit te spreken.

Artikel 72

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin niet meer inkomsten hebben dan het toegangsincome voor de sociale huisvesting.

Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsincomens tot de sociale huisvesting;

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat bij de indiening van de aanvraag voor een woning een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning een afwijking inhoudt, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 67, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vast te stellen maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor minder-validen worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsincome tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting en dat door de Regering in toepassing van artikel 134 van deze Code wordt vastgesteld;

4° woning : het individuele huis of het appartement dat is ingericht voor de bewoning door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden;

5° transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt.

Article 73

§ 1^{er}. – Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 70, conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.

§ 2. – Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

Article 74

Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Article 75

Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

CHAPITRE 5
Le Conseil consultatif du logement

SECTION 1
Statut et composition

Article 76

Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Article 77

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif est composé de vingt quatre membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° un représentant du Conseil National de la Construction;
- 5° un représentant de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers;
- 6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 7° deux représentants des Sociétés Immobilières de Service Public, présentées par leurs entités fédératives;
- 8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement et à la protection et à la promotion de l'habitat;
- 9° un représentant des Agences Immobilières Sociales;
- 10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Aide sociale »;

Artikel 73

§ 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 70 worden terugbetaald overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

§ 2. De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

Artikel 74

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 75

De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

HOOFDSTUK 5
De Adviesraad voor Huisvesting

AFDELING 1
Statuut en samenstelling

Artikel 76

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », hierna « de Adviesraad » genoemd.

Artikel 77

§ 1. – De Adviesraad bestaat uit vierentwintig leden; dit zijn :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° een afgevaardigde van de Nationale Raad voor het Bouwbedrijf;
- 5° een afgevaardigde van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;
- 6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 7° twee afgevaardigden van de Openbare Vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;
- 8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen;
- 9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;
- 10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één uit de afdeling Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;

- 11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;
- 13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la Province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la Province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;
- 15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci.

§ 2. – Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés respectivement par le Ministre ayant le logement dans ses attributions, le Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et le Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 83 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

Article 78

Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

Article 79

Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Article 80

§ 1^{er}. – Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 77, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 12° et 13° de cet article et des membres visés au 14°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du conseil consultatif.

- 11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;
- 13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen voor het Arrondissement Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 15° twee gezaghebbende personen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting mag hun geen dienstopdracht worden opgedragen, zoals die door dit orgaan worden toegekend.

§ 2. – Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden respectievelijk benoemd door de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris-Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 83 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Artikel 78

Voor elk lid wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

Artikel 79

Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Artikel 80

§ 1. – De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar op dubbele lijsten worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 77, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in 12° en 13° van dat artikel en van de leden bedoeld in 14°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. – La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable une fois.

Ces membres sont renouvelés par moitié tous les 30 mois.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour 30 mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. – A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

Article 81

Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 80, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Article 82

§ 1^{er}. – La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. – Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité de déplacement pour ses membres.

SECTION 2 Missions

Article 83

§ 1^{er}. – Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement.

§ 2. – En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut exécuter d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Article 84

§ 1^{er}. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-capitale.

Article 85

§ 1^{er}. – Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents.

§ 2. – Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 2. – Het mandaat van de leden duurt vijf jaar en kan één keer hernieuwd worden.

De helft van de leden wordt om de 30 maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. – Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

Artikel 81

Zolang de in artikel 80 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Artikel 82

§ 1. – Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. – Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een verplaatsingsvergoeding te voorzien voor zijn leden.

AFDELING 2 Opdrachten

Artikel 83

§ 1. – De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak de huisvesting betreffen.

§ 2. – De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid op verzoek van de Regering, van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan op eigen initiatief studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Artikel 84

§ 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar werking op het vlak van huisvesting.

§ 2. – Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 85

§ 1. – De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen als meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig is.

§ 2. – Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. – Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 83, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié de membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Article 86

Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 83, § 1^{er} sont rédigés en langue française et néerlandaise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

Article 87

Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

SECTION 3
Fonctionnement

Article 88

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif.

Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

§ 2. – A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1^{er} dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

Article 89

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an, sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. – Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 77 § 2 ou le tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Article 90

Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

§ 3. – Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 83 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Artikel 86

De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 83, § 1, worden opgesteld in het Nederlands en het Frans, en in beide talen medegedeeld binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad kan de Regering deze termijn verlenegen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van gewettigde hoogdringendheid mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Artikel 87

Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

AFDELING 3
Werking

Artikel 88

§ 1. – De Adviesraad stelt onder zijn leden een Voorzitter, een Vice-voorzitter, een Secretaris en een Schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad.

Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

§ 2. – Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De Voorzitter en de Vice-Voorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Artikel 89

§ 1. – De Adviesraad vergadert minstens vier maal per jaar en wordt samengeroepen door de Voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. – De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 77, § 2, of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Artikel 90

Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

Article 91

Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

Article 92

Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Article 93

Il est octroyé annuellement au Conseil consultatif une dotation, imputée au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 6
Des Sociétés de Crédit Social

Article 94

§ 1^{er}. – Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. – Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1^{er}. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

- 1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;
- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;
- 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;
- 5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;
- 6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;
- 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;
- 9° Les sociétés de crédit doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août

Artikel 91

De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

Artikel 92

De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Artikel 93

Aan de Adviesraad wordt jaarlijks een dotatie toegekend, ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 6
De Instellingen voor Sociaal Krediet

Artikel 94

§ 1. – De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. – De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- 1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;
- 2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;
- 3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;
- 4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het markt cijfer voor vergelijkbare operaties die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;
- 5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;
- 6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;
- 7° de uitbetaling van het dividend overschrijdt de door de Regering bepaalde perken niet;
- 8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;
- 9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Controledienst der Verzekeringen overeenkomstig

1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances.

§ 3. – Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 97, § 1^{er}.

§ 4. – Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celles-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

Article 95

§ 1^{er}. – La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Les lois sur les sociétés commerciales lui sont applicables, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. – Les actions sont nominatives.

§ 3. – La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. – Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Article 96

§ 1^{er}. – Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. – Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. – Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. – De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 97, § 1.

§ 4. – De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen toegekend door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop toe dient te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleven onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Artikel 95

§ 1. – De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

De wetten op de handelsvennootschappen zijn op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. – De aandelen zijn op naam.

§ 3. – Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen, en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. – In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privé-personen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

Artikel 96

§ 1. – Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. – De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. – Op grond van een door de Regering opgesteld bestek bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

Article 97

§ 1^{er}. – Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédit social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. – Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairément de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

CHAPITRE 7
**La Société de Développement pour
la Région de Bruxelles-Capitale**

Article 98

Conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale exerce une compétence en matière de logement.

CHAPITRE 8
L'Observatoire de l'Habitat

Article 99

Il est institué un observatoire de l'habitat qui exerce dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

CHAPITRE 9
Le Guichet unique du Logement

Article 100

Il est institué un guichet unique du logement qui a pour missions de :

- 1° de centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- 3° orienter les personnes vers les services compétents.

Artikel 97

§ 1. – Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK 7
**De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor
het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Artikel 98

Overeenkomstig de Ordonnantie van 20 mei 1999 oefent de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bevoegdheid uit inzake huisvesting.

HOOFDSTUK 8
Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Artikel 99

Er wordt een observatiecentrum voor de huisvesting opgericht dat binnen de door de Regering gestelde voorwaarden de volgende opdrachten vervult :

- 1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;
- 2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering of van de Minister bevoegd voor Huisvesting studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;
- 3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;
- 5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

HOOFDSTUK 9
Het centraal huisvestingsloket

Artikel 100

Er wordt een centraal huisvestingsloket ingesteld met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving en de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Article 101

Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce guichet unique du logement.

**TITRE III
DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE**

Article 102

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

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

Article 103

§ 1^{er}. — Les autorités compétentes en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent

Code et sous le contrôle du Gouvernement. A ce titre, sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'une des autorités compétentes en matière de logement en cas de non-respect par cette dernière des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

§ 2. — Pour les autorités compétentes en matière de logement dans lesquels la présence d'un Commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé au paragraphe précédent à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

**TITRE IV
MOYENS D'ACTION**

**CHAPITRE 1
Des aides aux personnes physiques**

**SECTION 1
Des opérations subsidiables**

Article 104

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immobilier.

Article 105

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Article 106

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

Artikel 101

De Regering bepaalt de werkingsregels van dit centraal huisvestingsloket.

**TITEL III
TOEZICHT EN CONTROLE**

Artikel 102

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

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

Artikel 103

§ 1. — De overheden bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in dit Titel kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de overheden bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

§ 2. — Voor de overheden bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een Regeringscommissaris kan de Regering de uitoefening van het in de vorige paragraaf bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

**TITEL IV
ACTIEMIDDELEN**

**HOOFDSTUK 1
Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen**

**AFDELING 1
Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring**

Artikel 104

Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 105

Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 106

Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Article 107

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Article 108

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Article 109

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Article 110

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Article 111

§ 1^{er}. – La Région peut accorder une aide, dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, à la constitution de la garantie locative par le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. – Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des prêts par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les prêts ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

SECTION 2
Des formes d'aides

Article 112

Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire;
- 5° de prêts ou de caution bancaire.

Artikel 107

Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 108

Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 109

Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 110

Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 111

§ 1. – Binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een toelage toekennen voor de samenstelling van de huurwaarborg door het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. – De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

AFDELING 2
Vormen van tegemoetkomingen

Artikel 112

De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° toelagen die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen.

SECTION 3

*Des conditions d'octroi et de calcul des aides**Article 113*

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

Article 114

Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides.

Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 104 à 111.

CHAPITRE 2

Des aides aux personnes morales

SECTION 1

Des aides à l'équipement d'ensembles de logement

Sous-section 1

Des aides à l'équipement

Article 115

§ 1^{er}. – Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de centres publics d'aide sociale, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou habitations assimilées, la Région peut prendre à sa charge :

- 1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère collectif et/ou socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

AFDELING 3

Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen*Artikel 113*

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken alsook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en de inkomsten waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

Artikel 114

De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden.

De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 104 tot 111.

HOOFDSTUK 2

Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

AFDELING 1

Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen

Onderafdeling 1

Tegemoetkomingen voor uitrusting

Artikel 115

§ 1. – Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn zelfstandig of gezamenlijk een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

- 1° wegunitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;
- 2° het geheel of een deel van overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. – Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

Article 116

Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

Sous-section 2

Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Article 117

La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 115 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant;
- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Article 118

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. – Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. – Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction:

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. – Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Article 119

Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale. Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Article 120

§ 1^{er}. – La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au bud-

§ 2. – De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de herwaardering van de wijken.

Artikel 116

Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Onderafdeling 2

Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomingen

Artikel 117

De bouw van een geheel van in artikel 115 bedoelde sociale woningen houdt in :

- 1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;
- 2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Artikel 118

§ 1. – De Regering bepaalt :

- 1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;
- 2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;
- 3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. – De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. – De Regering stelt het bedrag van de subsidie of van de tegemoetkoming vast in functie van :

- 1° de aard van de uitgevoerde werken;
- 2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. – De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Artikel 119

Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet, wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis. Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Artikel 120

§ 1. – Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn inge-

get régional, allouer aux SISF à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations non améliorables, insalubres par environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. – Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 121

La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISF à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Article 122

La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux CPAS et aux SISF à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Article 123

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 120 à 122.

Article 124

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section.

Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin en dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;

schreven, kan het Gewest aan OVM op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan gemeenten, aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen of gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van ongezonde onverbeterbare woningen die ongezond zijn door de omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. – Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Artikel 121

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is de OVM een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Artikel 122

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan gemeenten, OCMW's gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan OVM een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 123

De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 120 tot 122.

Artikel 124

De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen voor huisvesting bedoeld in deze afdeling.

Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt afgesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats;

7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;

8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Article 125

Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créée avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Article 126

Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

Article 127

Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

SECTION 3

Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des ASBL agréées par le Gouvernement

Article 128

La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et des ASBL agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Article 129

Les aides peuvent être accordées sous forme :

1° de primes;

2° d'avances remboursables;

Article 130

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. – Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 128 du présent Code.

7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;

8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendoms-overdracht.

Artikel 125

De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is, of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Artikel 126

De tegemoetkomingen voor huisvesting worden gestort in de vorm van subsidies.

Artikel 127

De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

AFDELING 3

Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende vzw's

Artikel 128

Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende vzw's een premie toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 129

De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten.

Artikel 130

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werkzaamheden en de kostprijs hiervan.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. – De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 128 van deze Code.

SECTION 4

Des subsides au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement*Article 131*

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée oeuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

CHAPITRE 3

Des sanctions*Article 132*

En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres 1 et 2 du présent Titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré, le cas échéant, d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.

TITRE V
LE LOGEMENT SOCIAL*Article 133*

Est considéré comme social, le bien loué par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont le loyer est fixé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par le Gouvernement.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Article 134

Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Article 135

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISP et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de dé plafonnement;

AFDELING 4

Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting*Artikel 131*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

HOOFDSTUK 3

De sancties*Artikel 132*

Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze Titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, in voorkomend geval verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag.

TITEL V
DE SOCIALE HUISVESTING*Artikel 133*

Als sociale woning wordt aanzien het goed dat door de BGHM en de OVM wordt verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de huur wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen met betrekking tot de berekening van de huurprijs van sociale woningen, zoals die door de Regering worden vastgesteld.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbare vastgoedbeheerders wordt beheerd is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Artikel 134

Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Artikel 135

Op advies van de BGHM bepaalt de Regering in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig bij afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

- 1° de methode van berekening van de waarde van de onroerende goederen;
- 2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM en in voorkomend geval voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor een afschaffing van het plafond;

- 3° les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;
- 6° les clauses des baux relatives :
- a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipées;
 - b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;
 - e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
 - f) aux sanctions;
- 7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents type de logements offerts. Cette mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées;
- 8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;
- 9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Article 136

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à la réhabilitation.

Article 137

Ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux à durée indéterminée, à l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé par l'ordonnance du ...relative au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (1ère partie).

Article 138

§ 1^{er}. – Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de 6 mois.

§ 2. – Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10.000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10% de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50% les revenus d'accès;

- 3° de inschrijvingvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;
- 4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders, en hiervan de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;
- 5° de percentages en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;
- 6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :
- a) de duur van de huurovereenkomst en de vervroegde opzeggingsvoorwaarden;
 - b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
 - c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
 - d) de procedure voor het betrekken en het verlaten van de gebouwen;
 - e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;
 - f) de sancties;
- 7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Deze doorstroming is aangewezen wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen;
- 8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;
- 9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Artikel 136

Op advies van de BGHM stelt de Regering een standaard-huurovereenkomst op en een standaard-huurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Artikel 137

De door de Regering vastgestelde standaard-huurovereenkomst geldt voor onbepaalde duur, met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld bij de ordonnantie van ... met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1e deel).

Artikel 138

§ 1. – De huurders met een inkomen hoger dan het toegangsincome storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, mits een opzegging van zes maanden betekend wordt.

§ 2. De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijks solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsincome overschrijdt, indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsincome;

- 1/10.000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassant de plus de 50 % revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. – La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

- 1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;
- 2° 12% de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. – Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses prêts hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;
- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de 6 mois.

§ 5. – Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 16 et 17, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

§ 6. – Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de SLRB.

Article 139

Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit par la SISP ou il s'inscrit dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit het toegangsincome met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. – Het totale bedrag aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

- 1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;
- 2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. – Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsincome van een huurder hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone leningen tegen verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huur-overeenkomst van onbepaalde duur af, met de betekening van een opzegging van 6 maanden.

§ 5. – De OVM zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 16 en 17, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. – De opbrengst van de sociale baten bij de OVM, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering op voorstel van de BGHM.

Artikel 139

Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat-huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

TITRE VI
LE LOGEMENT MOYEN

SECTION 1
Définition

Article 140

Est considéré comme logement moyen, le bien immobilier d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger, n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

SECTION 2
Modes d'intervention

Article 141

§ 1^{er}. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de cinq ans.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 106 du présent Code.

§ 3. – Le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

Article 142

Dans les conditions fixées par le Gouvernement une personne de droit public peut également conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré sur une ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

TITEL VI
MIDDELGROTE WONINGEN

AFDELING 1
Omschrijving

Artikel 140

Als middelgrote woning wordt beschouwd het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.

AFDELING 2
Wijze van tussenkomst

Artikel 141

§ 1. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens vijf jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 106 van deze Code.

§ 3. – De Regering kan bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Artikel 142

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient te vervreemden, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te

à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

SECTION 3
Bénéficiaires

Article 143

Pour bénéficier des dispositions visées par le présent Code, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

1. ne pas avoir bénéficié l'avant dernière année qui précède la passation de l'acte de revenus imposables globalement excédant une somme déterminée par le Gouvernement; les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle elle vit maritalement sont, s'il échet, pris en considération;

ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles.

SECTION 4
Procédures

Sous-section 1

Conditions imposées aux personnes physiques

Article 144

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 141, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 143 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- a) introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- b) commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- c) occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant 10 ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. – Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

Article 145

Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 141, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 143 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot erfpachtovereenkomst.

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

AFDELING 3
Begunstigden

Artikel 143

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Code moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1. tijdens het voorlaatste jaar voor het verlijden van de akte mag het totaal belastbaar inkomen niet meer bedragen dan een door de regering vastgesteld bedrag; het inkomen van de echtgenoot of van de persoon met wie hij echtelijk samenleeft, wordt in voorkomend geval in aanmerking genomen;

bij het verlijden van de akte geen onroerende goederen in volle eigendom hebben.

AFDELING 4
Procedure

Onderafdeling 1

Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

Artikel 144

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 141, § 1, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 143 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

- a) ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;
- b) aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;
- c) persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende 10 jaar bewonen en er zijn woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energietellers.

§ 2. – Bij afwijking hiervan kan de Regering, in een geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

- 1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;
- 2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, maar niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Artikel 145

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 141, § 2, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 143 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan is aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Article 146

Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

Sous-section 2

Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Article 147

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 142, la commune passe un marché public de promotion de travaux conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fourniture et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. – Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, s'il n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base. En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Article 148

Après l'obtention de l'accord visé à l'article 147, la personne de droit public cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;
- 3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements aux prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent Titre;
- 4° l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Article 149

Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Article 150

Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaires pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Artikel 146

De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

Onderafdeling 2

Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

Artikel 147

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de in artikel 142 bedoelde bepalingen gunt de gemeente een openbare promotie-opdracht voor werken overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanname van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de nauwkeurige samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier. Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gehecht.

Artikel 148

Na het verkrijgen van het in artikel 147 bedoelde akkoord kan de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

- 1° de verplichting voor de promotor om enkel middelgrote woningen te bouwen of te renoveren;
- 2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdschema van de verwezenlijkingen na te leven;
- 3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel;
- 4° de verplichting voor de promotor om aan de gemeente de naam of namen van de kandidaat-kopers voor te leggen zodat onderzocht kan worden of de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel zijn nageleefd.

Artikel 149

De verkoop- of erfpachtovereenkomst moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning verkregen worden.

Artikel 150

De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel te waarborgen.

SECTION 5
Sanctions*Article 151*

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 143, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 152

A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 143 et 144, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

Article 153

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 148, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 148, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 154

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 141 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides.

TITRE VII
DISPOSITIONS FINALES ET ABROGATOIRES*Article 155*

A l'article 1^{er}, B, de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public et à l'article 7 de la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public et autres services de l'Etat, les mots « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par les mots « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Article 156

§ 1^{er}. – Le Code du logement inséré par la loi du 12 décembre 1970, est abrogé pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. – Les ordonnances suivantes sont abrogées :

- l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés;
- l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur

AFDELING 5
Sancties*Artikel 151*

Als de in artikel 143 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig.

Artikel 152

Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 143 en 144 gestelde voorwaarden voldoet, is zij van rechtswege nietig.

Artikel 153

Als de in artikel 148, 1° en 2°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig.

Als de in artikel 148, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig.

Artikel 154

Als de bepalingen vermeld in artikel 141 van deze Code niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend krachtens deze Code. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden.

TITEL VII
SLOT- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN*Artikel 155*

In artikel 1, B, van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut en in artikel 7 van de wet van 28 december 1984 tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door de woorden « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Artikel 156

§ 1. – De Huisvestingscode ingevoegd bij de wet van 12 december 1970 wordt opgeheven voor wat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft.

§ 2. – De volgende ordonnances worden opgeheven :

- de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen;
- de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en

- du logement social, modifiée par les ordonnances des 6 février 1997, 8 juin 2000 et 22 décembre 2000;
- l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
 - l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, modifiées par l'ordonnance du 21 décembre 2001;
 - l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de la garantie locative en matière de logement;
 - l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la région de Bruxelles-Capitale.

Article 157

L'entrée en vigueur du présent Code est fixée par le Gouvernement.

- betreffende de sector van de sociale huisvesting, gewijzigd bij de ordonnanties van 6 februari 1997, 8 juni 2000 en 22 december 2000;
- de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale woningbureaus, gewijzigd bij de ordonnantie van 21 december 2001;
 - de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;
 - de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 157

De inwerkingtreding van deze Code wordt vastgesteld door de Regering.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le Conseil d'Etat, section de législation, troisième chambre, saisi par le Ministre d'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 18 février 2003, d'une demande d'avis sur un avant-projet d'ordonnance « relatif au Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2ème partie) », a donné le 3 juin 2003 l'avis suivant (n° 34931/3) :

PORTÉE DU PROJET

1. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis comprend la deuxième partie d'un nouveau Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Pour l'essentiel, cette partie coordonne et codifie les ordonnances existantes en matière de logement.

Le projet règle tout d'abord le statut, le fonctionnement et le financement des divers organismes participant à la politique du logement, à savoir la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) (articles 3 à 22), les sociétés immobilières de service public (SISP) (articles 23 à 57), le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (articles 58 à 66), les agences immobilières sociales (articles 67 à 75), le Conseil consultatif du logement (articles 76 à 93), les sociétés de crédit social (articles 94 à 97), la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (article 98), l'Observatoire de l'habitat (article 99), et le Guichet unique du logement (articles 100 et 101).

Les articles 102 et 103 du projet instaurent des mécanismes généraux de tutelle et de contrôle à l'égard des autorités et organismes précités, qui mettent en œuvre la politique du logement.

Le projet réglemente par ailleurs les aides que la région octroie aux particuliers, qu'il s'agisse de personnes physiques (articles 104 à 114) ou de personnes morales (articles 115 à 131), aux fins d'améliorer le logement existant et d'augmenter l'offre de logements décentes.

Les articles 133 à 139 réglementent le logement social proprement dit, à savoir la location d'habitations sociales par la SLRB et les SISP.

Les articles 140 à 154 énoncent un certain nombre de règles concernant les logements moyens.

Quant aux articles 155 à 157 du projet, ils comportent des dispositions finales et abrogatoires. Le texte en projet est appelé à remplacer le Code du Logement, coordonné le 10 décembre 1970, l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés, 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, l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement, ainsi que l'ordonnance du 29 mars 2001 pendant création du Conseil d'administration consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

2. Le 28 février 2003, un projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement a été déposé au Conseil de la Région de Bruxelles-

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De Raad van State, afdeling wetgeving, derde kamer, op 18 februari 2003 door de minister van Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « met betrekking tot de Huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2de deel) », heeft op 3 juni 2003 het volgende advies (nr. 34931/3) gegeven :

STREKKING VAN HET ONTWERP

1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie bevat het tweede deel van een nieuwe Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit deel bevat in hoofdzaak een coördinatie en codificatie van bestaande ordonnanties op het vlak van de huisvesting.

Het ontwerp regelt vooreerst het statuut, de werking en de financiering van de verschillende instellingen die een rol spelen in het huisvestingsbeleid, met name de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) (artikelen 3 tot 22), de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) (artikelen 23 tot 57), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest (artikelen 58 tot 66), de sociale verhuurkantoren (artikelen 67 tot 75), de Adviesraad voor Huisvesting (artikelen 76 tot 93), de instellingen voor sociaal krediet (artikelen 94 tot 97), de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikel 98), het Observatiecentrum voor de huisvesting (artikel 99) en het Centraal Huisvestingsloket (artikelen 100 en 101).

Ten aanzien van die overheden en instellingen die het huisvestingsbeleid uitvoeren, voorzien de artikelen 102 en 103 van het ontwerp in algemene toezichts- en controlemechanismes.

Voorts regelt het ontwerp tegemoetkomingen door het Gewest aan particulieren, zowel natuurlijke personen (artikelen 104 tot 114) als rechtspersonen (artikelen 115 tot 131), met het doel de bestaande huisvesting te verbeteren en het aanbod van behoorlijke woningen te vergroten.

De artikelen 133 tot 139 regelen de eigenlijke sociale huisvesting, zijnde de verhuur van sociale woningen door de BGHM en de OVM's.

De artikelen 140 tot 154 bevatten een regeling voor middelgrote woningen.

De artikelen 155 tot 157 van het ontwerp bevatten slot- en opheffingsbepalingen. De ontworpen regeling zal in de plaats komen van de Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, 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, de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren, de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting, en de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

ALGEMENE OPMERKINGEN

2. Bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad is op 28 februari 2003 een ontwerp van ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode inge-

Capitale ⁽¹⁾. Comme l'indique l'exposé des motifs du projet en question, ce projet doit en fait devenir la première partie du futur Code du Logement ⁽²⁾, le projet à l'examen étant appelé à devenir la deuxième (et dernière) partie du Code du Logement précité.

Le gouvernement peut avoir des motifs valables pour scinder le Code du Logement projeté en deux parties et de soumettre ensuite celles-ci au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale sous la forme de deux projets distincts. Néanmoins, si l'intention est de fusionner les deux parties, le projet à l'examen devrait être rédigé sous la forme d'un texte contenant des dispositions modificatives.

Une telle solution implique notamment :

- d'intégrer à l'article 2 du premier projet les définitions inscrites à l'article 2 du projet à l'examen, si ce n'est déjà fait;
- d'insérer les dispositions des articles 3 à 154 du projet à l'examen dans le premier projet ⁽³⁾;
- de rassembler dans un dernier chapitre unique les dispositions finales du premier projet et celles du projet à l'examen.

Si cette suggestion est suivie, on remplacera également l'intitulé du projet à l'examen (« projet d'ordonnance complétant l'ordonnance du ... portant le Code bruxellois du logement »).

3. La plupart des dispositions du projet constituent une reproduction littérale des dispositions figurant dans un certain nombre d'ordonnances existantes, du moins de la version française de celles-ci. L'inconvénient du procédé suivi est toutefois que les textes français font l'objet d'une nouvelle traduction en néerlandais, au lieu d'utiliser la version néerlandaise existante des ordonnances ⁽⁴⁾. Ce procédé ne contribue par ailleurs pas à l'uniformité de la terminologie néerlandaise ⁽⁵⁾.

Le texte néerlandais du projet devra dès lors être vérifié en détail sur les points précités.

EXAMEN DU TEXTE

Article 1^{er}

4. On rédigera cet article comme suit :

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

⁽¹⁾ Doc., CRBC, 2002-03, n° A-416/1.

⁽²⁾ Exposé des motifs, document cité, p. 9.

⁽³⁾ Dans ce cas, ces articles viseront, s'il y a lieu, non pas la première partie du Code du Logement, mais simplement les articles en question (voir les articles 2, 10°, 11, 5° et 137 du projet à l'examen).

⁽⁴⁾ Voir, à titre d'exemple, l'article 18 du projet (« zelfs per gebied » au lieu de « zelfs bij stroken ») et l'article 69, § 2, du projet (« huur-evaluatie » au lieu de « raming van de huurprijs »).

⁽⁵⁾ Le texte néerlandais de l'article 2, 12°, du projet définit les « maatschappelijke baten » de la société immobilière de service public. Or, à l'article 138, § 6, du projet, l'équivalent de ces « boni sociaux » est « sociale baten ». Le terme français « revenus » a tant « inkomen » que « inkomsten » pour équivalents (voir, par exemple, l'article 72 du projet). Quant au terme français « aide », il est traduit tantôt par « tegemoetkoming », tantôt par « premie » (voir les articles 104 et suivants) ou encore par « toelage » (voir, par exemple, l'article 111).

diend ⁽¹⁾. Zoals in de memorie van toelichting bij dat ontwerp wordt uiteengezet, is dat ontwerp in feite bedoeld om het eerste deel van de toekomstige Huisvestingscode te worden ⁽²⁾. Het thans voorliggende ontwerp is bedoeld om het tweede (en laatste) deel van die Huisvestingscode te worden.

De regering kan goede redenen hebben om de ontworpen Huisvestingscode in twee delen op te splitsen, en die delen dan onder de vorm van twee onderscheiden ontwerpen bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad in te dienen. Als het echter de bedoeling is om de twee delen tot één geheel samen te voegen, moet het thans voorliggende ontwerp gereedgeerd worden als een tekst met wijzigende bepalingen.

Dit heeft onder meer tot gevolg :

- dat de definities vervat in artikel 2 van het voorliggende ontwerp ingevoegd moeten worden in artikel 2 van het eerste ontwerp, voorzover ze al niet in dat artikel zijn opgenomen;
- dat de bepalingen van de artikelen 3 tot 154 van het voorliggende ontwerp moeten ingevoegd worden in het eerste ontwerp ⁽³⁾;
- dat de slotbepalingen van het eerste ontwerp en de slotbepalingen van het thans voorliggende ontwerp samen ondergebracht moeten worden in één laatste hoofdstuk.

Indien deze suggestie gevolgd wordt, dient ook het opschrift van het thans voorliggende ontwerp vervangen te worden (« ontwerp van ordonnantie tot aanvulling van de ordonnantie van ... houdende de Brusselse Huisvestingscode »).

3. De meeste bepalingen van het ontwerp vormen een letterlijke overname van de bepalingen van een aantal bestaande ordonnanties, althans van de Franse tekst ervan. De gevolgde werkwijze lijdt echter aan het euvel dat de Franse teksten opnieuw in het Nederlands vertaald worden, in plaats van gebruik te maken van de bestaande Nederlandse teksten van de ordonnanties ⁽⁴⁾. Bovendien heeft zulks tot gevolg dat de gebruikte Nederlandse terminologie niet éénvormig is ⁽⁵⁾.

De Nederlandse tekst van het ontwerp dient op deze punten dan ook grondig nagekeken te worden.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 1

4. Men redigere dit artikel als volgt :

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

⁽¹⁾ Parl. St., Br. H.Raad, 2002-03, nr. A-416/1.

⁽²⁾ Memorie van toelichting, aangehaald stuk, p.9.

⁽³⁾ In die artikelen moet dan, in voorkomend geval, niet naar het eerste deel van de Huisvestingscode, maar eenvoudig naar de desbetreffende artikelen verwezen worden (zie de artikelen 2, 10°, 11, 5° en 137 van het voorliggende ontwerp).

⁽⁴⁾ Zie bijv. artikel 18 van het ontwerp (« zelfs per gebied » in plaats van « zelfs bij stroken ») en artikel 69, § 2, van het ontwerp (« huur-evaluatie » in plaats van « raming van de huurprijs »).

⁽⁵⁾ De Nederlandse tekst van artikel 2, 12°, van het ontwerp definieert « maatschappelijke baten » van de openbare vastgoedmaatschappij. In artikel 138, § 6, van het ontwerp worden deze « boni sociaux » « sociale baten » genoemd. De Franse term « revenus » staat zowel voor « inkomen » als voor « inkomsten » (zie bijv. artikel 72 van het ontwerp). De Franse term « aide » staat nu eens voor « tegemoetkoming », dan weer voor « premie » (zie de artikelen 104 e.v.) of « toelage » (zie bijv. artikel 111).

Article 2

5. Le 4^o, définit les termes « les autorités compétentes en matière de logement » comme « les entités visées au Titre II ». Il s'agit plus précisément de la SLRB, des SISP, du Fonds du logement, des agences immobilières sociales et des sociétés de crédit social.

Pour la plupart, ces organismes sont des sociétés ou des associations sans but lucratif (p. ex. les agences immobilières sociales). Il s'agit donc de personnes morales de droit privé participant à la politique du logement. Il semble inopportun d'utiliser le terme « autorités » pour désigner ces « organismes ».

Le Conseil d'Etat propose à cet égard de choisir le terme « services du logement ». Dans ce cas, on adaptera en conséquence l'intitulé du titre II ainsi que les articles du projet faisant état des « autorités compétentes en matière de logement » (p. ex. l'article 103).

6. On rédigera le 6^o comme suit :

« 6^o la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; ».

Article 3

7. Au paragraphe 1^{er}, on écrira « La SLRB est une personne morale de droit public ... ».

8. Le paragraphe 2 devrait renvoyer au « Code des sociétés », et non aux « lois coordonnées sur les sociétés commerciales ».

Les articles 23, § 1^{er}, et 95, § 1^{er}, appellent une observation identique.

Article 5

9. Cet article est rédigé comme suit :

« La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

Le gouvernement propose au conseil un président et un vice-président administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents ».

Le projet ne définit pas les modalités selon lesquelles il convient de déterminer l'appartenance linguistique des membres de l'assemblée générale ⁽⁶⁾. La question se pose en outre de savoir s'il est effectivement possible de déterminer l'appartenance linguistique de tous les membres de l'assemblée générale; une telle question se pose notamment en ce qui concerne la région, à laquelle l'article 3, § 3, du projet, impose de souscrire au moins 75 % du capital.

⁽⁶⁾ Comparer avec l'article 9, § 3, de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991, qui confie un rôle au gouvernement à cet égard.

Artikel 2

5. Sub 4^o worden de woorden « de overheden bevoegd inzake huisvesting » gedefinieerd als « de entiteiten bedoeld in titel II ». Het betreft in het bijzonder de BGHM, de OVM's, het Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, en de instellingen voor sociaal krediet.

De meeste van deze instellingen zijn vennootschappen of verenigingen zonder winstoogmerk (bijv. de sociale verhuurkantoren). Het gaat dus om private rechtspersonen die ingeschakeld worden in het huisvestingsbeleid. Het lijkt niet aangewezen om voor deze « instellingen » de term « overheden » te gebruiken.

De Raad van State suggereert om in dit verband te opteren voor de term « huisvestingsdiensten ». Het opschrift van titel II en de artikelen van het ontwerp waarin sprake is van « de overheden bevoegd inzake huisvesting » (bijv. artikel 103), moeten dan dienovereenkomstig worden aangepast.

6. Het 6^o redigere men als volgt :

« 6^o BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij; ».

Artikel 3

7. In paragraaf 1 schrijve men « De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon... ».

8. In paragraaf 2 dient verwezen te worden naar het « Wetboek van vennootschappen » in plaats van naar de « gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen ».

Deze opmerking geldt eveneens voor de artikelen 23, § 1, en 95, § 1.

Artikel 5

9. Dit artikel luidt als volgt :

« De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

De regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen ».

Het ontwerp bepaalt niet hoe de taalaanhorigheid van de leden van de algemene vergadering moet worden vastgesteld ⁽⁶⁾. Bovendien rijst de vraag ofwel voor alle leden van de algemene vergadering een taalaanhorigheid vastgesteld kan worden; die vraag geldt met name voor het Gewest, dat volgens artikel 3, § 3, van het ontwerp op minstens 75 % van het kapitaal moet inschrijven.

⁽⁶⁾ Vgl. artikel 9, § 3, van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991, waarbij terzake een rol wordt toebedeeld aan de regering.

Compte tenu des observations faites ci-dessus, il y aurait lieu de revoir l'article 5.

Article 7

10. Dans cet article, on supprimera la mention « § 1^{er} ».

Article 20

11. Il serait préférable de rédiger la première phrase de cet article comme suit : « La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du gouvernement ».

Article 23

12. Il y a lieu de préciser au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de cet article que, pour obtenir un agrément, les SISF doivent également remplir les conditions prescrites par l'ordonnance en projet, outre les critères d'agrément fixés par le gouvernement.

Article 43

13. Au dernier alinéa de cet article, on écrira « ... l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux ... ».

Article 45

14. Selon l'alinéa 2, le délégué social entend « préalablement » les parties en litige. Le mot « préalablement » prêtant à confusion, il serait préférable de l'omettre.

On peut également préciser dans le même alinéa que l'« asbl agréée ouvrant (sic) à l'insertion par le logement » visée est une association ouvrant à l'insertion par le logement et qui est agréée conformément à l'article 131 de l'ordonnance en projet.

Article 53

15. Dans la seconde phrase de l'alinéa 1^{er}, on écrira « le Conseil consultatif » au lieu de « le Conseil ».

Article 63

16. Selon le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut être autorisé par le gouvernement à contracter des emprunts garantis par la région, « dans les limites fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ».

On n'aperçoit pas la signification des mots « dans les limites fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale ». Dès lors que le Conseil peut uniquement légiférer par ordonnance, les conditions auxquelles le gouvernement peut garantir des emprunts devront, le cas échéant, être fixées dans l'ordonnance en projet même.

Article 64

17. Selon le paragraphe 1^{er}, deuxième phrase, les conditions d'octroi de l'aide à la constitution d'une garantie locative sont fixées par le gouvernement.

Cette disposition fait double emploi avec l'article 111, § 2, alinéa 1^{er}, du projet, dans la mesure où il dispose que le gouvernement arrête les

Gelet op het voorgaande, dient artikel 5 herbekeken te worden.

Artikel 7

10. In dit artikel dient het teken « § 1 » te worden weggelaten.

Artikel 20

11. De eerste volzin van dit artikel kan beter worden geredigeerd als volgt : « de BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de regering gemachtigd te zijn ».

Artikel 23

12. In paragraaf 1, tweede lid, van dit artikel dient te worden verduidelijkt dat de OVM's voor een erkenning ook dienen te voldoen aan de voorwaarden van de ontworpen ordonnantie, naast de erkenningscriteria die door de regering worden vastgesteld.

Artikel 43

13. In het laatste lid van dit artikel schrijve men « ... de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen ... ».

Artikel 45

14. Volgens het tweede lid hoort de sociaal afgevaardigde « vooraf » de partijen in het geding. Het woord « vooraf » kan tot verwarring aanleiding geven, en kan daarom beter weggelaten worden.

In hetzelfde lid kan ook gepreciseerd worden dat de daarin bedoelde « erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting » een vereniging is die zich inzet voor de integratie via de huisvesting en die erkend is overeenkomstig artikel 131 van de ontworpen ordonnantie.

Artikel 53

15. In de tweede volzin van het eerste lid schrijve men « de Adviesraad » in plaats van « de Raad ».

Artikel 63

16. Volgens paragraaf 1, eerste lid, kan de regering het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest machtigen om leningen af te sluiten, die door het Gewest worden gewaarborgd, « binnen de perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ».

Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de « perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad ». Aangezien de Raad enkel bij wege van ordonnantie kan optreden, dienen de voorwaarden waaronder de regering leningen kan waarborgen in voorkomend geval in de ontworpen ordonnantie zelf bepaald te worden.

Artikel 64

17. Volgens paragraaf 1, tweede volzin, worden de voorwaarden voor de toekenning van een tegemoetkoming voor de samenstelling van een huurwaarborg door de regering vastgesteld.

Die bepaling maakt dubbel gebruik met artikel 111, § 2, eerste lid, van het ontwerp, in zoverre daarin bepaald wordt dat de regering de toe-

conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative.

Cette disposition étant plus à sa place à l'article 111 (qui fait partie d'un chapitre relatif aux aides aux personnes physiques) qu'à l'article 64 (qui figure dans une section relative au financement du Fonds du logement), on supprimera l'article 64, § 1^{er}, deuxième phrase.

18. L'article 64, § 6, dispose que l'avance consentie au Fonds par la région lui est remboursée lorsque celle-ci (c'est-à-dire le législateur régional) met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités qu'elle arrête.

On n'aperçoit pas si, en l'espèce, le gouvernement est habilité à fixer les modalités du remboursement.

Si telle n'est pas l'intention, l'article 64, § 6, en projet, est superflu car dans ce cas, la prescription n'est rien d'autre qu'une déclaration d'intention du législateur régional même. Si celui-ci devait à un moment donné décider de supprimer le système d'aide, il pourrait alors déterminer le sort des avances accordées.

Le paragraphe 6 devra donc être revu pour traduire plus clairement l'intention des auteurs du projet.

Article 71

19. Le 1^o fait référence à la loi du 27 juillet (lire : juin) 1921 avec son ancien intitulé. Celui-ci a été remplacé par la loi du 2 mai 2002. On écrira à présent : « loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations ».

20. Le 7^o fait référence à l'arrêté royal n^o 22 du 24 octobre 1934 avec son ancien intitulé. Celui-ci a été remplacé par la loi du 2 juin 1998. On écrira à présent : « arrêté royal n^o 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités ».

Article 77

21. Le paragraphe 2, alinéa 1^{er}, dispose notamment que les trois représentants du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont désignés respectivement par le ministre ayant le logement dans ses attributions, le ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et le secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que le fait que le législateur régional bruxellois désigne les membres du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui peuvent désigner les représentants ne peut se concilier avec les articles 20, 68, alinéa 1^{er}, et 69, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles ⁽⁷⁾. En vertu des dispositions précitées, le pouvoir exécutif revient au gouvernement et c'est le gouvernement qui détermine lui-même sa manière de procéder et qui décide des délégations.

⁽⁷⁾ En vertu des articles 8, alinéa 1^{er}, et 36, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, ces dispositions sont applicables à la Région de Bruxelles-Capitale moyennant les adaptations nécessaires.

gangsvoorwaarden en de toekenningsregels vaststelt voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg.

Aangezien de desbetreffende bepaling eerder op haar plaats is in artikel 111 (dat voorkomt in een hoofdstuk over de tegemoetkoming aan natuurlijke personen) dan in artikel 64 (dat voorkomt in een afdeling over de financiering van het Woningfonds), dient artikel 64, § 1, tweede volzin, weggelaten te worden.

18. In artikel 64, § 6, wordt bepaald dat, wanneer het Gewest (d.i. de gewestwetgever) een einde maakt aan het ontworpen bijstandstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest wordt terugbetaald, volgens de regels die dat laatste zelf bepaalt.

Het is niet duidelijk of te dezen een machtiging aan de regering wordt gegeven om de regels voor de terugbetaling te bepalen.

Indien zulks niet de bedoeling is, dan is het ontworpen artikel 64, § 6, een overbodige bepaling, omdat het voorschrift dan niets anders is dan een intentieverklaring van de gewestwetgever zelf. Als de gewestwetgever op een bepaald ogenblik zou beslissen om het bijstandstelsel af te schaffen, zal hij op dat ogenblik het lot van de toegekende voorschotten kunnen bepalen.

Paragraaf 6 dient dus herbekeken te worden, om de bedoeling van de stellers van het ontwerp duidelijker tot uiting te brengen.

Artikel 71

19. In 1^o wordt verwezen naar de wet van 27 juli (lees : juni) 1921 met haar oude opschrift. Dat opschrift is vervangen bij de wet van 2 mei 2002. Men schrijve thans : « wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen ».

20. In 7^o wordt verwezen naar het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 met zijn oude opschrift. Dat opschrift is vervangen bij de wet van 2 juni 1998. Men schrijve thans : « koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod aan bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen ».

Artikel 77

21. Paragraaf 2, eerste lid, bepaalt onder meer dat de drie afgevaardigden van de Brusselse hoofdstedelijke regering respectievelijk worden aangesteld door de minister bevoegd voor de huisvesting, de minister bevoegd voor de stadsvernieuwing en de secretaris-generaal van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In dit verband moet worden in herinnering gebracht dat het niet in overeenstemming te brengen is met de artikelen 20, 68, eerste lid, en 69 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ⁽⁷⁾, dat de ordonnantiegever de leden van de Brusselse hoofdstedelijke regering aanwijst die afgevaardigden mogen aanwijzen. Krachtens de voornoemde bepalingen komt de uitvoerende macht toe aan de regering, en is het de regering die zelf haar werkwijze bepaalt en over delegaties beslist.

⁽⁷⁾ Die bepalingen zijn krachtens de artikelen 8, eerste lid, en 36, § 1, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, van overeenkomstige toepassing op de Brusselse hoofdstedelijke regering.

Article 98

22. Dans cet article, on mentionnera l'ordonnance du 20 mai 1999 avec son intitulé (« ordonnance relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale »).

Article 111

23. Selon le paragraphe 1^{er}, la région peut accorder au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale une « aide » à la constitution de la garantie locative.

Cette disposition ne concorde pas avec ce que dispose l'article 64, § 1^{er}, première phrase, du projet, où il est question d'une « avance sans intérêt » accordée au Fonds. Il y a lieu d'accorder la teneur de ces deux dispositions. En outre, la règle en question doit figurer toute entière dans un seul et même article, en l'occurrence à l'article 64 (comparer, ci-dessus, observation 17).

Article 147

24. Au paragraphe 1^{er}, on écrira « marché public de travaux, sous la forme d'une promotion » au lieu de « marché public de promotion de travaux ».

Article 155

25. On écrira « Dans le texte français de l'article 1^{er}, B ... » au lieu de « A l'article 1^{er}, B ... ».

En outre, il n'est pas nécessaire de modifier l'article 7 de la loi du 28 décembre 1984 (lire actuellement : article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991). En effet, ses dispositions sont intégrées dans l'ordonnance en projet. La mention l'article 7 de la loi du 28 décembre 1984 à l'article 155 sera donc omise.

Article 156

26. On rédigera le paragraphe 1^{er} comme suit :

« Le Code du Logement, coordonné le 10 décembre 1970, modifié par la loi du 25 mars 1981, et par les ordonnances des 12 décembre 1991, 9 septembre 1993 et 13 avril 1995, est abrogé ».

27. Au paragraphe 2 :

- on mentionnera l'ordonnance modificative du 18 juillet 2002 en ce qui concerne l'ordonnance du 29 août 1991 (premier tiret);
- on peut omettre la mention de l'ordonnance du 15 juillet 1993 (deuxième tiret), dès lors que l'abrogation de cette ordonnance est déjà prévue par l'article 24 du projet d'ordonnance portant le Code bruxellois du logement précité;
- on mentionnera également l'ordonnance modificative du 20 mai 1999 en ce qui concerne l'ordonnance du 9 septembre 1993 (troisième tiret);
- on mentionnera le nouvel intitulé de l'ordonnance du 12 février 1998 (cinquième tiret) dans le texte néerlandais (« ordonnance tot oprichting van sociale verhuurkantoren »).

28. Il y aurait lieu de compléter l'article 156 par une disposition prévoyant l'abrogation de l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organisme d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991 (voir observation 25).

Artikel 98

22. In dit artikel dient de ordonnantie van 20 mei 1999 met haar opschrift vermeld te worden (« ordonnantie betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest »).

Artikel 111

23. Volgend paragraaf 1 kan het Gewest aan het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest een « toelage » toekennen voor de samenstelling van de huurwaarborg.

Die bepaling stemt niet overeen met hetgeen bepaald is in artikel 64, § 1, eerste volzin, van het ontwerp, waarin sprake is van een aan het Fonds toegekend « renteloos voorschot ». De inhoud van beide bepalingen moet op elkaar afgestemd worden. De desbetreffende regeling dient bovendien geheel in één artikel opgenomen te worden, te dezen in artikel 64 (vgl. hiervoor, opmerking 17).

Artikel 147

24. In paragraaf 1 schrijve men « overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotieovereenkomst » in plaats van « openbare promotie-opdracht voor werken ».

Artikel 155

25. Men schrijve « In de Franse tekst van artikel 1, B ... » in plaats van « In artikel 1, B ... ».

Het is voorts niet nodig om nog een wijziging aan te brengen in artikel 7 van de wet van 28 december 1984 (lees thans : artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991). De bepalingen ervan worden immers verwekt in de ontworpen ordonnantie. In artikel 155 moet de vermelding van artikel 7 van de wet van 28 december 1984 dus weggelaten worden.

Artikel 156

26. Paragraaf 1 redigere men als volgt :

« De Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981, en bij de ordonnances van 12 december 1991, 9 september 1993 en 13 april 1995, wordt opgeheven ».

27. In paragraaf 2 :

- dient i.v.m. de ordonnantie van 29 augustus 1991 (eerste streepje) de wijzigende ordonnantie van 18 juli 2002 te worden vermeld;
- kan de vermelding van de ordonnantie van 15 juli 1993 (tweede streepje) worden weggelaten, omdat in de opheffing van die ordonnantie reeds wordt voorzien bij artikel 24 van het hiervoor genoemde ontwerp van ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode;
- dient i.v.m. de ordonnantie van 9 september 1993 (derde streepje) ook de wijzigende ordonnantie van 20 mei 1999 te worden vermeld;
- dient i.v.m. de ordonnantie van 12 februari 1998 (vijfde streepje) in de Nederlandse tekst het nieuwe opschrift te worden vermeld (« ordonnantie tot oprichting van sociale verhuurkantoren »).

28. Artikel 156 zou aangevuld moeten worden met een bepaling die voorziet in de opheffing van artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991 (zie opmerking 25).

Article 157

29. On rédigera cet article suit :

« Le gouvernement fixe la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance ».

La chambre était composée de

Messieurs	W. DEROOVER,	Premier Président,
	D. ALBRECHT, P. LEMMENS,	conseillers d'Etat,
	H. COUSY,	assesseur de la section de législation,
Madame	A.-M. GOOSSENS,	greffier assumé.

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

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

Le Greffier,

A.-M. GOOSSENS

Le Premier Président,

W. DEROOVER

Artikel 157

29. Dit artikel redigere men als volgt :

« Deze ordonnantie treedt in werking op een door de regering te bepalen datum ».

De kamer was samengesteld uit

De heren	W. DEROOVER,	Eerste Voorzitter,
	D. ALBRECHT, P. LEMMENS,	staatsraden,
	H. COUSY,	assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	toegevoegd griffier.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer W. DEROOVER.

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

De Griffier,

A.-M. GOOSSENS

De Eerste Voorzitter

W. DEROOVER

PROJET D'ORDONNANCE**complétant l'ordonnance
du 17 juillet 2003
portant le Code bruxellois du logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

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

Après délibération,

ARRETE :

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

Article 1^{er}

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

Article 2

Sont insérées à l'article 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement les définitions suivantes :

- 13° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 14° la SISP : Société immobilière de service public : toute personne morale, agréée par la SLRB, ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;
- 15° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, organisme d'intérêt public de catégorie B;
- 16° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 17° l'AIS : l'agence immobilière sociale, personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard;
- 18° la SDRB : la société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

ONTWERP VAN ORDONNANTIE**tot aanvulling van de ordonnantie
van 17 juli 2003 houdende
de Brusselse Huisvestingscode**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

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

Na beraadslaging,

BESLUIT :

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

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden de volgende omschrijvingen ingevoegd :

- 13° instellingen bevoegd inzake huisvesting: de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;
- 14° OVM : Openbare vastgoedmaatschappij : elke door de BGHM erkende rechtspersoon die als opdracht heeft sociale woningen te verwezenlijken en ter beschikking te stellen en het Gewest als aandeelhouder heeft;
- 15° BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, instelling van openbaar nut van categorie B;
- 16° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 17° SVK : sociaal verhuurkantoor : de door de Regering erkende rechtspersoon die als opdracht heeft toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden;
- 18° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- 19° le ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;
- 20° boni social des SISF : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISF et le loyer de base global annuel;
- 21° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété;
- 22° lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations.

Article 3

L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est complétée comme suit :

« TITRE IV
DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIÈRE
DE LOGEMENT

CHAPITRE 1^{er}
**La Société du Logement de
la Région de Bruxelles-Capitale**

SECTION 1
Statut et forme

Article 24

§ 1^{er}. – La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

§ 2. – La SLRB est constituée sous la forme d'une société anonyme et est soumise au Code des sociétés, sous réserve des dispositions régies par le présent Code.

§ 3. – Le capital minimal de la SLRB est fixé par le Gouvernement. Le capital souscrit par la Région s'élève à un minimum de 75 %. Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

§ 4.— Le siège de la SLRB est établi dans une commune de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. – Les statuts de la SLRB sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

- 19° gezin : de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;
- 20° maatschappelijke baten van de OVM : het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;
- 21° vastgoedpromotor : de persoon die op eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject, dat hij zelf heeft ontworpen om er de eigendom van af te staan;
- 22° verkaveling : het goed dat in twee of meer kavels wordt opgedeeld om er woningen op te richten.

Artikel 3

De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt aangevuld als volgt :

« TITEL IV
DE INSTELLINGEN BEVOEGD
INZAKE HUISVESTING

HOOFDSTUK 1
**De Brusselse
Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij**

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 24

§ 1. – De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

§ 2 – De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

§ 3. – Het minimumkapitaal van de BGHM wordt vastgesteld door de Regering. Het door het Gewest onderschreven kapitaal bedraagt minstens 75 %. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

§ 4. – De zetel van de BGHM is gevestigd in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. – De statuten van de BGHM zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Regering.

SECTION 2
Fonctionnement

Article 25

L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Article 26

§ 1^{er}. – La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

§ 2. – L'appartenance des membres aux groupes linguistiques doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents. Il en est de même du directeur général et du directeur général adjoint. En tout cas, le président et le directeur général appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 4. – Toutes les décisions des organes de gestion et de direction, tant internes qu'externes, doivent être actées et exigent la signature d'un responsable de chaque groupe linguistique.

Article 27

Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

Article 28

Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

- 1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat adjoint à l'un de ses membres;
- 2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;

AFDELING 2
Werking

Artikel 25

De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Artikel 26

§ 1. – De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

§ 2. – De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. – De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. – Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten geacteerd worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

Artikel 27

Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

Artikel 28

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

- 1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;
- 2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;

4° membre du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;

5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP.

Article 29

Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes publics.

Article 30

Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

SECTION 3
Missions

Article 31

Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° promouvoir le logement social et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 44, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement de veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, de contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, de contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités, de veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire et de veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;

5° bestuurder of personeelslid van een OVM.

Artikel 29

De Regering stelt bij besluit twee commissarissen aan die tot een verschillende taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Artikel 30

De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

AFDELING 3
Opdrachten

Artikel 31

In het raam van haar toezichthoudende opdracht is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° de sociale huisvesting bevorderen en de OVM bijstaan;
- 2° de OVM erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 44 en ze adviseren en controleren;
- 3° met het oog op de organisatie van haar controletaken technische richtlijnen opstellen voor de OVM;
- 4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM en meer bepaald erop toezien dat de normen die op de OVM van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de bestuursorganen van de OVM, erop toezien dat de OVM de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten, erop toezien dat de OVM de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 68 et 70 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. L'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieur à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers de ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;
- 6° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;
- 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;
- 8° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 9° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 66;
- 10° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celles-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 68 en 70 van deze Code kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

- 5° binnen de perken van de begrotingskredieten de OVM de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. De toekenning van financiële middelen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor minder-validen. De BGHM ziet er ook op toe dat met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;
- 6° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM;
- 7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief adviezen geven over de werking van de OVM;
- 8° jaarlijks een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 9° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM overeenkomstig artikel 66;
- 10° binnen de OVM de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context stelt zij de algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;

- 11° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;
- 12° créer une Cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;
- 13° mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués du Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués du Service des Monuments et Sites, et la Commission Royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission.

Article 32

Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou des ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;
- 2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembrés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;
- 3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;
- 4° céder tout droit réel à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;
- 5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

- 11° de samenwerking tussen de OVM organiseren of bevorderen;
- 12° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM;
- 13° overleg organiseren met de gedelegeerd ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de gedelegeerd ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is.

Artikel 32

In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid is de BGHM belast met de volgende taken :

- 1° sociale woningen en gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM niet is opgemaakt;
- 2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;
- 3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM hebben gebouwd;
- 4° elk zakelijk recht afstaan aan derden of aan de OVM met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;
- 5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen overeenkomstig de artikelen 18 tot 22 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

- 6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser un rapport d'activités, contenant un état du secteur du logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement;
- 7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés;
- 8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- 9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;
- 10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code.

SECTION 4
Contrat de gestion

Article 33

La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement.

Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dès sa conclusion par les parties. Il est publié au *Moniteur belge*.

Article 34

Le contrat de gestion règle :

- 1° les objectifs assignés aux parties : ces objectifs traduisent le cadre économique, urbanistique, social et financier du secteur du logement social, la politique de la mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement et la dette du passé, la perte subie par certaines SISP en raison de la faiblesse ou de l'ab-

- 6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en een activiteitenverslag opstellen met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering;
- 7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie te verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruiken van de passende verspreidingsmiddelen;
- 8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;
- 9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;
- 10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd.

AFDELING 4
Beheersovereenkomst

Artikel 33

De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten.

De beheersovereenkomst wordt gesloten voor 5 jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt na ondertekening door de partijen aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 34

De beheersovereenkomst regelt :

- 1° de doelstellingen die aan partijen zijn opgelegd : deze doelstellingen geven het economisch, stedenbouwkundig, sociaal en financieel kader van de sociale-huisvestingssector weer, het beleid inzake vermogensrechtelijke roerendgoedverklaring, de begrotingsarbitrages tussen de aflossing en de schuld uit het verleden, het ver-

sence de revenus de leurs locataires, les investissements nouveaux et les modalités de sa politique financière;

- 2° les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe;
- 3° les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISP;
- 4° les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;
- 5° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;
- 6° les conditions de révision du contrat;
- 7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités.

Article 35

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le/les Commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 31 octobre de l'année qui suit l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 36

Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

SECTION 5

Contrat de gestion et règlement applicables aux SISP

Article 37

§ 1^{er}. – La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et

lies geleden door bepaalde OVM als gevolg van het feit dat hun huurders een laag of geen inkomen hebben, nieuwe investeringen en de modaliteiten van het financieel beleid van de BGHM;

- 2° de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt;
- 3° de prestaties die moeten geleverd worden ten opzichte van de OVM;
- 4° de voorwaarden van de overeenkomst die de BGHM bindt aan andere rechtspersonen of betreft bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid;
- 5° de sancties als een partij haar verbintenissen niet of slecht nakomt;
- 6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;
- 7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegekend worden om haar activiteiten uit te voeren.

Artikel 35

Jaarlijks wordt een evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst voorgelegd aan de Regering door de Regeringscommissaris(sen) bedoeld bij artikel 29 van deze Code.

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 oktober van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 36

De Regering kan voor de duur van een begrotingsjaar een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

AFDELING 5

Beheersovereenkomst en reglement van toepassing op de OVM

Artikel 37

§ 1. – De BGHM kan met de OVM een beheersovereenkomst sluiten ten einde de doelstellingen en de regels

les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB, avec la Région, et qui règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduites vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat.

§ 2. – Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même période. Il prévoit les périodes d'évaluation de son exécution.

Article 38

La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement régit les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;

van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten en die de volgende aangelegenheden regelt :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarderen;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan voor dezelfde periode hernieuwd worden. Zij voorziet in evaluatieperiodes van de uitvoering.

Artikel 38

De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;

- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduites vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations de la SISP;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement.

SECTION 6
Moyens d'action

Article 39

La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, d'exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Article 40

La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

- 2° het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit en de modaliteiten van de bestemming van de maandelijksse solidariteitsbijdrage die bij haar wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de uitvoering van de verplichtingen van de OVM;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarden;
- 10° de sancties indien een partij het voormelde reglement niet of slecht uitvoert.

AFDELING 6
Actiemiddelen

Artikel 39

Met het oog op de verwezenlijking van haar doel kan de BGHM bij besluit van de Regering gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Artikel 40

De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvesting. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

SECTION 7
Modalités de financement

Article 41

La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion ou de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Article 42

Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

Article 43

§ 1^{er}. – Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

§ 2. – Le Gouvernement peut autoriser la SLRB à recourir à d'autres modes de financement, afin de réaliser son objet social et accomplir ses missions.

CHAPITRE 2
Les sociétés immobilières de service public

SECTION 1
Statut et forme

Article 44

§ 1^{er}. – Les SISP ont pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d'agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

§ 2. – Les SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent Code bénéficient d'un agrément d'office.

§ 3. – En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, la SISP concernée est tenue au

AFDELING 7
Financieringsregels

Artikel 41

De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het sluiten en van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Artikel 42

Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

Artikel 43

§ 1. – De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren.

§ 2. – De Regering kan de BGHM toestaan een beroep te doen op andere financieringswijzen met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en de uitvoering van haar taken.

HOOFDSTUK 2
De openbare vastgoedmaatschappijen

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 44

§ 1. – Het maatschappelijk doel van de OVM is sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

Zij worden door de BGHM erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM vastgelegd door de Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of de intrekking van die erkenning.

§ 2. – De OVM die reeds bestaan bij de inwerkingtreding van deze Code zijn van ambtswege erkend.

§ 3. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, dan is de betrokken OVM verplicht de

remboursement des aides et subventions qui lui ont été octroyées par la Région, les Organismes d'Intérêt Public qui en dépendent ou les institutions auxquelles ils ont succédé ainsi qu'au remboursement de la valeur du marché ou de la valeur vénale actualisée, à la date du retrait ou du renoncement, des biens immobiliers acquis ou construits grâce à ces aides et subventions. Les comptes des SISP font apparaître, dans une rubrique distincte libellée en euro, le montant des subventions allouées par l'Etat, la Région ou la SLRB.

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

§ 4. – En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, les baux conclus en exécution du titre VII du présent Code devront être exécutés selon les règles qui les régissent et ce jusqu'à leur échéance. Les baux qui ne sont pas affectés d'un terme sont censés conclu pour une période de neuf ans comptée à partir de la notification de la décision de sortie du service public prise conformément au § 6.

§ 5. – Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une SISP dont l'agrément a été retiré ou qui entend sortir du service public, aux fins d'obtenir un logement social bénéficiant du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de celles de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de préavis donnée en application du § 6.

§ 6. – La décision de retrait d'agrément ou de renoncia-tion fait courir une période de préavis au terme de laquelle la sortie du service public devient effective. Cette période est fixée à :

- 1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l'exception de l'attribution de logements.

tegemeetkomingen en subsidies die haar zijn toegekend door het Gewest, de Instellingen van Openbaar Nut die ervan afhangen of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die zij heeft kunnen aankopen of bouwen dank zij deze tegemoetkomingen en subsidies. De rekeningen van de OVM moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de BGHM.

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

§ 4. – Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, moeten de huurovereenkomsten gesloten bij toepassing van titel VII van deze Code tot aan de vervaldag uitgevoerd worden volgens de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten overeenkomstig § 6.

§ 5. – De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst te verlaten, behouden de voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning en dit als de woningen worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd in toepassing van § 6.

§ 6. – De beslissing om de erkenning in te trekken of op te zeggen, zet een opzeggingstermijn in waarna de maatschappij de openbare dienst effectief verlaat. Deze periode wordt vastgesteld op :

- 1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;
- 2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;
- 3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;
- 4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;
- 5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. – La décision de renonciation ne peut être valablement prise que par l'organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l'article 57.

§ 8. – La Région et la SLRB disposent en cas de vente patrimoniale, durant la période de préavis, d'un droit de préemption qu'elles peuvent exercer selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

§ 9. – A la demande d'une SISP, la Région est autorisée à souscrire tout ou partie du capital de celle-ci.

Article 45

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 68, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

La fusion de service ne peut être opérée que si le conseil d'administration de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

Les parts ou les actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

Article 46

Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'aide sociale, la majorité du Conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'aide sociale leur accorde la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont

§ 7. – De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het bestuursorgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57.

§ 8. – Het Gewest en de BGHM beschikken in geval van verkoop van vermogen tijdens de opzeggingstermijn over een voorkooprecht dat ze kunnen uitoefenen op de wijze die door de Regering wordt vastgesteld.

§ 9. – Op verzoek van een OVM mag het Gewest intekenen op het volledige kapitaal van de maatschappij of op een deel hiervan.

Artikel 45

Op advies van de BGHM kan de Regering voorstellen meerdere OVM tot één nieuwe maatschappij samen te voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM samen te voegen die gelijkaardige taken vervullen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 68, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De samenvoeging van diensten mag enkel worden doorgevoerd als de raad van bestuur van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deelneming hieraan bekendgemaakt hebben, krijgen hun bijdragen of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, bij toepassing van de statuten.

Artikel 46

Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën deelnemers de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

Wanneer de aandelen van het maatschappelijk kapitaal, waarop een gemeente en haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn hebben ingeschreven, hun de meerderheid verlenen in de raad van bestuur van de OVM en wanneer de raad van bestuur geen enkele bestuurder telt die behoort tot de fracties van de gemeenteraad die niet verte-

représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative.

Ces membres du conseil d'administration avec voix consultative qui disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs sans toutefois détenir une voix délibérative, sont choisis par l'assemblée générale, sur une liste de quatre candidats, arrêtée par le conseil communal, sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Le Gouvernement peut désigner un représentant avec voix consultative au sein des Conseils d'Administration des SISP.

SECTION 2 *Fonctionnement des SISP*

Article 47

Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient. Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

Article 48

Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne. Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déterminer les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

Article 49

Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la SLRB ou les SISP peuvent charger le réviseur de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la SISP.

genwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden deze fracties in de raad van bestuur vertegenwoordigd door twee leden met raadgevende stem.

Deze leden van de raad van bestuur met raadgevende stem hebben dezelfde rechten en plichten als de bestuurders zonder evenwel een beslissende stem te hebben. Ze worden verkozen door de algemene vergadering op een lijst van vier kandidaten, vastgesteld door de gemeenteraad op de voordracht van de fracties bedoeld in het tweede lid.

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de Raad van Bestuur van de OVM.

AFDELING 2 *Werking van de OVM*

Artikel 47

Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal aandelen dat hij bezit. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

Artikel 48

Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem. Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

Op voorstel van de BGHM kan de Regering de voorwaarden bepalen waaraan de interne controle moet voldoen.

Artikel 49

Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens twee maal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

De Regering, de BGHM en de OVM kunnen de bedrijfsrevisor met bijkomende opdrachten belasten. In dat geval worden de kosten voor de bijkomende opdrachten gedragen door de instelling die hierom verzoekt. Deze laatste stelt de OVM hiervan op de hoogte.

SECTION 3
Du délégué social

Article 50

La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

Article 51

Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Article 52

Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

- 1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;
- 2° les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière ainsi que toutes les personnes qui exercent l'une de ces activités en leur nom propre;
- 3° toute personne locataire ou candidat-locataire d'une SISP;
- 4° les administrateurs et membres du personnel d'une SISP.

Article 53

Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires et des conditions d'admission des locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB

AFDELING 3
De sociaal afgevaardigde

Artikel 50

De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie jaar aansluitend uitoefenen.

Artikel 51

De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is opgesteld door de BGHM. Op deze lijst mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

Artikel 52

De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

- 1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;
- 2° personen die de bevoegdheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedpromotor, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;
- 3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;
- 4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

Artikel 53

Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM waarbij hij werd aangesteld de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders en de toegangsvoorwaarden voor huurders naleeft, alsook de bepalingen in verband met de berekening van normale huurprijzen, de standaard-huurovereenkomst, de standaard-huurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector en de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen.

Onverminderd de andere opdrachten waarmee de BGHM de sociaal afgevaardigde belast, ziet deze erop toe dat de OVM de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat de OVM de beheersovereenkomst of het reglement naar behoren uit-

en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise après en avoir avisé la SISP.

Article 54

Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes;
- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 55

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la SISP ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée est confirmée.

Lorsque l'organe de la SISP a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la

voert en vat de BGHM wanneer de openbare vastgoedmaatschappij deze beheersovereenkomst of dit reglement niet naleeft. De BGHM kan naar aanleiding hiervan alle beslissingen nemen die de naleving van het wettelijk karakter en van het algemeen belang waarborgen.

De sociaal afgevaardigde kan voor de uitvoering van zijn opdracht verzoeken om de bijstand van de bedrijfsrevisor, nadat hij de OVM hiervan op de hoogte heeft gesteld.

Artikel 54

De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de OVM :

- 1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de kandidaturen, het aantal voorkeurrechten en in voorkomend geval de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt;
- 2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

Artikel 55

De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld.

Hij kan de leden van deze bestuursorganen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van de bestuursorganen weigeren uitspraak te doen of een beslissing nemen die haaks staat op de opdrachten van de OVM of op het algemeen belang, dan beschikt de sociaal afgevaardigde, van zodra hij hiervan op de hoogte werd gesteld, over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de BGHM en deze een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschortend. De partijen dienen gehoord te worden. De BGHM heeft twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

Bij stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van deze termijn is de betwiste beslissing bevestigd.

Als het bestuursorgaan heeft geweigerd uitspraak te doen over het verzoek van de sociaal afgevaardigde en bij

SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

Article 56

En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

- 1° un rappel à l'ordre;
- 2° un blâme;
- 3° une suspension de fonction;
- 4° une révocation.

La SLRB établit le règlement disciplinaire qui prévoit une possibilité de recours auprès du Gouvernement.

SECTION 4 ***Des missions***

Article 57

Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;
- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut, du règlement élaboré par la SLRB;

stilzwijgen van de BGHM bij het verstrijken van de termijn van twintig dagen is de beslissing die de sociaal afgevaardigde voorstelt uitvoerbaar.

De sociaal afgevaardigde stelt de BGHM op de hoogte van de uitvoering van deze beslissingen.

Artikel 56

Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naargelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

- 1° een terechtwijzing;
- 2° een blaam;
- 3° een schorsing;
- 4° afzetting.

De BGHM stelt het tuchtreglement op dat voorziet in een mogelijkheid tot beroep bij de Regering.

AFDELING 4 ***Opdrachten***

Artikel 57

De OVM voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

- 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;
- 2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij zij er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;
- 3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- 4° de opdrachten die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of bij gebrek hieraan door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;

5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;

6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code.

SECTION 5
Moyens d'action

Article 58

Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Article 59

Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

SECTION 6
Modalités de financement

Article 60

Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

La SLRB statue dans les 90 jours de la réception de la demande. Passé ce délai, son silence vaut refus.

Un recours peut être introduit auprès du Gouvernement dans les 10 jours ouvrables de l'écoulement du délai ou de la notification du refus. Le Gouvernement statue dans les 30 jours.

Passé ce délai, la décision prononcée par la SLRB est confirmée. En cas de double silence, de la SLRB et du Gouvernement, l'autorisation est refusée.

5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;

6° met voorafgaande instemming van de BGHM alle operaties uitvoeren die verband houden met deze die door deze Code worden opgesomd.

AFDELING 5
Actiemiddelen

Artikel 58

Na gunstig advies van de BGHM kunnen de OVM de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Artikel 59

De OVM mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingooderen zijn op deze operaties van toepassing.

AFDELING 6
Financieringsregels

Artikel 60

Zonder toestemming van de BGHM mogen de OVM geen leningen aangaan bij derden, noch hun onroerende goederen hypothekeren, noch hun eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

De BGHM beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij het verstrijken van deze termijn geldt haar stilzwijgen als weigering.

Binnen 10 werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering kan bij de Regering beroep worden ingesteld. De Regering doet uitspraak binnen 30 dagen.

Bij het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM bevestigd. Bij stilzwijgen van zowel de BGHM als de Regering wordt de toelating geweigerd.

Article 61

L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

- 1° l'achat de terrains;
- 2° l'achat d'immeubles construits;
- 3° la construction d'immeubles;
- 4° la rénovation de maisons ou d'appartements;
- 5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 6° l'installation d'infrastructures de type communautaire;
- 7° l'exercice du droit de gestion publique;
- 8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées;
- 9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Article 62

Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Article 63

Les SISP peuvent, avec l'approbation de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers, en vue de les démolir, de les assainir ou de les adapter.

Article 64

Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Artikel 61

De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

- 1° de aankoop van gronden;
- 2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;
- 3° de bouw van onroerende goederen;
- 4° de renovatie van huizen of appartementen;
- 5° de betaling van de uitrustingskost voor de wegenis, de riolering, de openbare verlichting, de watervoorziening, alsook de kosten voor de aanleg van de gemeenschappelijke omgeving rond de woningen, met inbegrip van de stoep;
- 6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;
- 7° de uitoefening van het openbaar beheersrecht;
- 8° de verbetering, de versterking van de organisatie en/of de interne beheersdiensten van de OVM met het oog op een efficiëntere aanpak van de taken die hun werden toevertrouwd;
- 9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM.

Artikel 62

De OVM mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Artikel 63

De OVM kunnen na goedkeuring van de BGHM gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke rechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren of aan te passen.

Artikel 64

Na voorafgaande instemming van de BGHM, mogen de OVM hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke rechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie:

- 1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
- 2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;
- 3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Article 65

En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

SECTION 7

Des recours et des sanctions administratifs

Article 66

Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. La plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une asbl oeuvrant à l'insertion par le logement et qui est agréée conformément à l'article 152.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;
- 2° als de vervreemding van dat deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;
- 3° als dat deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvesting en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Artikel 65

De OVM mogen met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM woongebouwen verhuren overeenkomstig de standaard-huurovereenkomst bij renovatie voor een periode van meer dan negen jaar, om ze te saneren, te verbeteren of aan te passen of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

AFDELING 7

Administratieve beroepen en sancties

Artikel 66

Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. De klacht moet bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij.

De sociaal afgevaardigde hoort voorafgaand aan enige beslissing de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 152.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception. A défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le Conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le Conseil d'Administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la SLRB par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé aux alinéas 3 ou 4.

La SLRB informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme du délai, le recours est réputé rejeté.

La SISP est chargée de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci.

Article 67

En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Article 68

§ 1^{er}. – Lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que le Code des sociétés, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

Binnen dertig dagen nadat zij de klacht heeft ontvangen, deelt de OVM aan de indiener van de klacht mee of deze ontvankelijk is. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn wordt de klacht als ontvankelijk beschouwd.

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de Raad van Bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Als de Raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als ongegrond beschouwd.

De indiener van de klacht kan bij ter post aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

- 1° als de klacht niet ontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;
- 2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;
- 3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na het verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM stelt de verzoekende partij binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep op de hoogte van zijn beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt het beroep als verworpen beschouwd.

De OVM wordt belast met de uitvoering van de beslissing van de BGHM, die de maatschappij ervan op de hoogte stelt.

Artikel 67

Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

Artikel 68

§ 1. – Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het Wetboek van vennootschappen niet naleeft, dan kan zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing gelasten de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. – Lorsque, à l'issue de ce délai, la SISP n'a pas effectué la régularisation imposée, la SLRB peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1. proposer au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;
2. proposer au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

§ 3. – La SISP concernée peut interjeter appel auprès du Gouvernement contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3°, de cet article, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la SLRB.

L'appel n'est pas suspensif.

Le Gouvernement prend une décision dans les trente jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la SLRB est réputée confirmée.

Article 69

Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes et décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP.

La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la SISP.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par la SISP.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. – Als de OVM na het verstrijken van deze termijn de opgelegde regularisering niet heeft doorgevoerd, dan kan de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

1. aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stellen;
2. aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;
3. de uitoefening van de bevoegdheden van de bestuursorganen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

§ 3. – De betrokken OVM beschikt na de bekendmaking van de beslissing van de BGHM over vijftien dagen om bij de Regering beroep aan te tekenen tegen de beslissingen die werden getroffen overeenkomstig § 2, 3°, van dit artikel.

Het beroep is niet opschortend.

De Regering neemt een beslissing binnen dertig dagen na het opstarten van de beroepsprocedure. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd.

Artikel 69

De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle bestuursorganen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden.

De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle bestuursorganen van de OVM.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de OVM.

SECTION 8
Les sanctions pénales

Article 70

Sont punis des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille euros ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives, financières et comptables de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

SECTION 9
Des conseils consultatifs des locataires

Article 71

Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Article 72

Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Article 73

Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

AFDELING 8
De strafbepalingen

Artikel 70

De volgende personen worden bestraft met de sancties bepaald in artikel 196 van het Strafwetboek : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een geldboete van duizend tot tienduizend euro of met een van beide sancties afzonderlijk : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM, alsook de sociaal afgevaardigde die bewust de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van deze ordonnantie of van haar uitvoeringsbesluiten overtreden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en bedienden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, aan de door haar aangestelde revisor of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden in toepassing van deze Code of van zijn uitvoeringsbesluiten.

AFDELING 9
De adviesraden van de huurders

Artikel 71

In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

Artikel 72

In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Artikel 73

Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de drie jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISF depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISF par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peuvent être élus, ni siéger.

L'élection ne sera validée que si cinq pour cent au moins des locataires participent au vote. En cas de non-validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de trois mois.

Au cas où il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si dix pour cent des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente élection. Un Conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est reconduit d'office pour la durée du triennat qui suit.

Tout locataire peut assister aux réunions du Conseil consultatif et interpellier ses membres dans le cadre des compétences du Conseil.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la SLRB, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la SLRB, qui lui procure les moyens de fonctionnement.

La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

Article 74

La SISF transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, participent aux réunions du conseil d'administration de la SISF, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld na advies van de BGHM. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens tien maanden huurder van de OVM zijn. De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben.

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens vijf procent van de huurders aan de stemming deelneemt. Als de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van drie maanden.

Wanneer er geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt. Dit verzoek mag niet eerder dan twaalf maanden na de vorige verkiezing worden ingediend. Een Adviesraad, die overeenkomstig de in dit lid bedoelde procedure verkozen is, wordt van ambtswege hernieuwd voor de duur van de daaropvolgende driejarige periode.

Iedere huurder mag de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en de leden ervan vragen stellen binnen de bevoegdheden van de Raad.

De Regering richt een beroepscommissie op, benoemt haar voorzitter en leden en stelt na advies van de BGHM haar werkwijze vast. Ze heeft haar zetel bij de BGHM, die haar de werkingsmiddelen verschaft.

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Artikel 74

De OVM bezorgt de Adviesraad van de huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval kan de Adviesraad een lid van de Raad van Bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers gekozen uit de leden van de Adviesraad van de huurders nemen deel aan de vergaderingen van de raad van bestuur van de OVM, behalve bij de bespreking van agendapunten over het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en enig ander dossier dat betrekking heeft op personen.

Voor het deel van de vergadering van de raad van bestuur dat ze bijwonen, hebben deze vertegenwoordigers

obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux fois par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire.

Article 75

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. – Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour :

- 1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors TVA, indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;
- 2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locatives, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;
- 3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;
- 4° tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP, en ce compris ceux auxquels elle est associée;

dezelfde rechten en plichten als de bestuurders. Ze hebben echter geen stemrecht.

De OVM stelt de Adviesraad van de huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel.

Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken.

Artikel 75

§ 1. – De Adviesraad van de huurders brengt op eigen initiatief of op verzoek van de raad van bestuur van de OVM adviezen uit over alle aangelegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

§ 2. – Behalve in dringende gevallen verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden is voorafgaand advies van de Adviesraad van de huurders vereist voor :

- 1° de onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun omgeving voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief BTW, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, ongeacht de financieringswijze door de OVM;
- 2° de methode(s) die de OVM vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze waarop ze worden gespreid en het bedrag van de provisies die hierop betrekking hebben;
- 3° de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement, tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;
- 4° elk programma met betrekking tot de collectieve uitrustingen van de OVM, met inbegrip van de programma's waarbij zij zich heeft aangesloten;

5° tout programme par lequel la SISP entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

§ 3. – Le Conseil consultatif des locataires ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion, au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié de ses membres n'est pas présente.

La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté.

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Passé ce délai, il est réputé émis.

§ 4. – Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La SISP informe à intervalles réguliers, et au minimum deux fois par an, le conseil des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP motive sa décision.

§ 5. – Le Conseil consultatif des locataires peut, de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Article 76

La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 75, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Article 77

La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

§ 3. – De Adviesraad van de huurders kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Is dat quorum niet bereikt, dan dient hij een tweede vergadering bijeen te roepen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

In de oproep voor die tweede vergadering moet het gebruik van deze mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld worden.

De Adviesraad van de huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Na het verstrijken van deze termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de Adviesraad van de huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste twintig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd. De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste tweemaal per jaar mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als zij het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dan motiveert de OVM haar beslissing.

§ 5. – De Adviesraad van de huurders kan op eigen initiatief of op verzoek van de OVM in de sociale-woongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

Artikel 76

De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 75, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Artikel 77

De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze.

Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Article 78

Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des conseils consultatifs des locataires. Il en arrête les modalités d'attribution.

CHAPITRE 3
**Le Fonds du Logement de
 la Région de Bruxelles-Capitale**

SECTION 1
Statut et forme

Article 79

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Le siège du Fonds est établi dans l'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

SECTION 2
Missions

Article 80

Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

- 1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;
- 2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;
- 4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Artikel 78

De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de huurders. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

HOOFDSTUK 3
**Het Woningfonds van
 het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 79

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De zetel van het Fonds is gevestigd in één van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

AFDELING 2
Opdrachten

Artikel 80

Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

- 1° personen met een middelgroot of klein inkomen de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekleningen waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;
- 2° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;
- 3° onroerende goederen aankopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;
- 4° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

SECTION 3
Du contrat de gestion

Article 81

Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement, pour des durées de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 82 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Les contrats de gestion sont communiqués par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à leur entrée en vigueur.

Article 82

Les contrats de gestion règlent dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation;
- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés.

Article 83

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 86 du présent Code.

Le rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement au plus tard le 1^{er} juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

SECTION 4
Du financement

Article 84

§ 1^{er}. – Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les

AFDELING 3
De beheersovereenkomst

Artikel 81

Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 82 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treden, deelt de Regering de beheersovereenkomsten mee aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 82

In het raam van de ordonnanties en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelen de beheersovereenkomsten :

- 1° de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;
- 2° de uitvoeringstermijnen voor deze doelstellingen;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;
- 4° de evaluatiecriteria;
- 5° de herzieningsvoorwaarden;
- 6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.

Artikel 83

De raad van bestuur en de commissarissen bedoeld in artikel 86 van deze Code leggen aan de Regering jaarlijks een evaluatieverslag voor over de uitvoering van de beheersovereenkomst.

Het jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt ten laatste op 1 juli van het jaar dat volgt op het dienstjaar waarop het betrekking heeft aan de Regering voorgelegd en binnen de eerstvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

AFDELING 4
De financiering

Artikel 84

§ 1. – De Regering kan het Fonds binnen de budgettaire perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad

limites budgétaires fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités des emprunts doivent être approuvés par le Gouvernement.

§ 2. – Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 82, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

Par le seul fait de l'acceptation des subventions régionales, le Fonds reconnaît à la Cour des comptes le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.

§ 3. – La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au paragraphe 1^{er} qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement telle que fixée dans les contrats de gestion, au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui remplissent les conditions particulières fixées par le Gouvernement.

Article 85

§ 1^{er}. – La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

§ 2. – Moyennant les sommes mises à sa disposition, le Fonds octroie des prêts ou des cautions bancaires à des personnes en difficulté de constituer la garantie locative exigée par leur bailleur afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

§ 3. – La mise à disposition du Fonds des avances récupérables, dont question au § 1^{er} du présent article, est réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoit notamment que les montants confiés au Fonds doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

La convention est transmise au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale au plus tard dans les soixante jours après sa signature.

machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborgd. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

Het bedrag, de voorwaarden en de regels voor het sluiten van de leningen moeten door de Regering worden goedgekeurd.

§ 2. – Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 82 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

Alleen al door de gewestelijke subsidies te aanvaarden, erkent het Fonds dat het Rekenhof het recht heeft ter plaatse het gebruik van de uitgekeerde geldmiddelen te controleren.

§ 3. – Het Gewest kent zijn waarborg voor een goede afloop voor de in de eerste paragraaf bedoelde leningen slechts toe op voorwaarde dat het Fonds zich er vooraf toe heeft verbonden een deel van zijn investeringsprogramma's, zoals vastgesteld in de beheersovereenkomsten, te besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de sanering, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen die voldoen aan de bijzondere voorwaarden gesteld door de Regering.

Artikel 85

§ 1. – Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

§ 2. – Met behulp van de ter beschikking gestelde bedragen kent het Fonds leningen of bankwaarborgen toe aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door hun verhuurder geëiste huurwaarborg te betalen zodat zij een behoorlijke woning kunnen betrekken.

§ 3. – De terbeschikkingstelling van de in § 1 van dit artikel bedoelde terugvorderbare voorschotten aan het Fonds wordt geregeld bij overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

Deze overeenkomst bepaalt inzonderheid dat de aan het Fonds toevertrouwde bedragen in een afzonderlijke boekhouding opgenomen moeten worden en dat de rente die deze bedragen voortbrengen uitsluitend bestemd mag worden voor het toelagenstelsel voor de huurwaarborg.

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 4. – Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Ministre, soit à la commune, soit au CPAS d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations oeuvrant à l'insertion par le logement agréées par le Gouvernement, les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers. Ces tâches confiées à la commune, au CPAS, aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. – Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le ministre transmet le rapport dans les 30 jours de sa réception au Conseil de la Région.

§ 6. – L'avance consentie au Fonds par la Région lui est remboursée lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités fixées par le Gouvernement.

§ 7. – En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des avances reçues. La restitution est toutefois limitée aux montants remboursés par les bénéficiaires des prêts ou des créances détenues par le Fonds sur ceux-ci. La Région est subrogée dans les droits du Fonds pour le recouvrement des prêts et des créances.

SECTION 5 *Du contrôle*

Article 86

§ 1^{er}. – Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 2. – Les commissaires assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle du Fonds auxquelles ils doivent être convoqués.

Ils sont chargés de contrôler la mise en œuvre des ordonnances et arrêtés régissant le financement et les activités du Fonds, ainsi que des contrats de gestion successifs.

§ 3. – Lorsque l'intérêt général ou le respect de la loi ou des règlements le requièrent, le Gouvernement ou les commissaires peuvent demander au Fonds de délibérer, dans le délai qu'ils fixent, sur toute question qui le concerne.

§ 4. – Chaque commissaire peut former opposition aux décisions prises par le Fonds s'il estime qu'elles engendrent

§ 4. – Het Fonds kan bij door de Minister goedgekeurde overeenkomst de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale opvolging van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het OCMW van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het OCMW of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. – Het Fonds bezorgt de Minister jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. De Minister bezorgt het verslag binnen 30 dagen na ontvangst aan de Gewestraad.

§ 6. – Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

§ 7. – Bij ontbinding van het Fonds is dit verplicht alle ontvangen voorschotten aan het Gewest terug te betalen. Deze terugbetaling wordt evenwel beperkt tot de bedragen die werden terugbetaald door de begunstigen van de leningen of van de schuldvorderingen die het Fonds hierop heeft. Voor de inning van de leningen en de schuldvorderingen treedt het Gewest in de rechten van het Fonds.

AFDELING 5 *De controle*

Artikel 86

§ 1. – Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

§ 2. – De commissarissen nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds, waarop ze uitgenodigd dienen te worden.

Zij worden ermee belast toe te zien op de toepassing van de ordonnances en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

§ 3. – Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wet of van reglementen dit vereist, kunnen de Regering of de commissarissen, binnen de termijn die zij vaststellen, het Fonds verzoeken te beraadslagen over elke aangelegenheid die het aanbelangt.

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot

une discrimination injustifiée entre les deux communautés de la Région de Bruxelles-Capitale ou qu'elle est contraire à la législation, au contrat de gestion ou à l'intérêt général.

Le recours doit être exercé dans les 8 jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les Commissaires aient été régulièrement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les 30 jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. – Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

Article 87

Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 4 Les agences immobilières sociales

Article 88

§ 1^{er}. – Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements du secteur privé et public dont le Gouvernement fixe des quotas.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre des titulaires de droits réels et des ménages locataires. A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen 8 dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zoniet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen 30 dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds betekend.

§ 5. – Jaarlijks bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Artikel 87

De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK 4 De sociale verhuurkantoren

Artikel 88

§ 1. – Om zijn doelstellingen te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze en dit volgens het door de Regering vastgestelde contingent.

§ 2. Bij het vervullen van deze taak treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van zakelijke rechten en de huurgezinnen. Daartoe sluit het met de houders van zakelijke rechten beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erf-pacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le Gouvernement.

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;
- 2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;
- 3° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un CPAS ou une association œuvrant à l'insertion par le logement.

Article 89

§ 1^{er}. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

- 1° 3 ans en cas de gestion ou de location uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;
- 2° 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. – Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 88, § 2, alinéa 1^{er}, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen. De maximumprijs, die in verhouding moet staan tot het aantal woningen waaruit het aan te kopen gebouw bestaat, wordt vastgesteld door de Regering.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1° de standaard-huurovereenkomst, die de huurder verbindt met het sociaal verhuurkantoor of met de houder van zakelijke rechten;
- 2° het standaard-beheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. – De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de door de Regering gestelde gezondheidsvoorwaarden.

§ 4. – Het sociaal verhuurkantoor zorgt indien nodig voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Telkens deze mogelijkheid zich voordoet, gebeurt de maatschappelijke begeleiding in partnerschap met een OCMW of een vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

Artikel 89

§ 1. – Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

- 1° 3 jaar als het enkel beheer of huur betreft, na een eventuele proefperiode van een jaar;
- 2° 9 jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. – Wanneer met de houder van zakelijke rechten een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 88, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de teruggeving van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt

localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.

Article 90

§ 1^{er}. – Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels :

- majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence immobilière sociale;
- majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale selon les modalités fixées par le Gouvernement pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;
- diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé à l'article 91.

§ 2. – Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le Gouvernement sur base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

§ 3. – Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 88, § 2, alinéa 2, du présent Code, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

Article 91

§ 1^{er}. – Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement et des dégâts locatifs;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging, rekening gehouden met de waarborgen die het de houder van zakelijke rechten biedt.

Artikel 90

§ 1. – Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het kantoor aan de houder van zakelijke rechten stort :

- vermeerderd met de afschrijving van de werken gefinancierd door het sociaal verhuurkantoor;
- vermeerderd met de bijdrage van het gezin in de kosten van het beheer door het sociaal verhuurkantoor volgens de door de Regering bepaalde regels voor woningen toegerekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsincomens tot de sociale huisvesting;
- verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in artikel 91.

§ 2. – Als het sociaal verhuurkantoor eigenaar is van een gebouw, dan bepaalt de Regering de huurprijs die het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt voor een woning in dit gebouw op grond van de raming van de huurprijs van de woning, in die mate verminderd dat hoe dan ook een huur wordt verkregen die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging.

§ 3. – Voor de onroerende goederen waarover het sociaal verhuurkantoor zou beschikken krachtens artikel 88, § 2, tweede lid, van deze Code, en voor deze welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het kantoor zouden zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te betalen huur hoe dan ook aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging.

Artikel 91

§ 1. – Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de voorwaarden gesteld door de Regering kan deze aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies verlenen om :

- 1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;
- 2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die veroorzaakt zijn omdat de woning tijdelijk onbewoond is en door de huurschade;
- 3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten.

§ 2. – Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions destinées à :

- 1° intervenir dans le déficit locatif constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 88, § 4.

Article 92

L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;
- 2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;
- 3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logement gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale seront fixés par le Gouvernement.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de service public;

- 4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une

§ 2. – Onverminderd § 1 kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangskomen voor de sociale huisvesting subsidies verlenen om :

- 1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;
- 2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 88, § 4.

Artikel 92

De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;
- 2° als taak hebben de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;
- 3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal verhuurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn project wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Wanneer het verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's samenwerkingsregels voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een

- personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;
- 5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;
- 6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative, de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;
- 7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur, de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités.

Article 93

§ 1^{er}. – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

- 1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

- 2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformé-

natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd maatschappelijk werker of iemand met een nuttige ervaring van minstens drie jaar en een bouwkundige ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd;

- 5° zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners;

- 6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en met raadgevende stem een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken;

- 7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde, personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod aan bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen.

Artikel 93

§ 1. Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

- 1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting.

Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsinkomens tot de sociale huisvesting;

- 2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat bij de indiening van de aanvraag voor een woning een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer

ment aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat-type de bail visé à l'article 88, § 2, alinéa 4, 1^o, contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. – Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1^{er} dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. – Au sens du présent article, on entend par :

- 1^o revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;
- 2^o revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;
- 3^o revenus d'admission du logement social, les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'article 155 du présent Code;
- 4^o logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances;
- 5^o logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois.

Article 94

§ 1^{er}. – Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 91, conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.

§ 2. – Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

Article 95

Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale

het behoud van de bewoning een afwijking inhoudt, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 88, § 2, vierde lid, 1^o, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vast te stellen maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

- 1^o inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor minder-validen worden eveneens als inkomsten aanzien;
- 2^o gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;
- 3^o toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting en dat door de Regering in toepassing van artikel 155 van deze Code wordt vastgesteld;
- 4^o woning : het individuele huis of het appartement dat is ingericht voor de bewoning door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden;
- 5^o transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt.

Artikel 94

§ 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 91 worden terugbetaald overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

§ 2. – De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

Artikel 95

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woning-

n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Article 96

Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

**CHAPITRE 5
Le Conseil consultatif du logement**

**SECTION 1
*Statut et composition***

Article 97

Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Article 98

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif est composé de vingt quatre membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° un représentant du Conseil National de la Construction;
- 5° un représentant de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers;
- 6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 7° deux représentants des Sociétés Immobilières de Service Public, présentées par leurs entités fédératives;
- 8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement et à la protection et à la promotion de l'habitat;

fonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 96

De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

**HOOFDSTUK 5
De Adviesraad voor Huisvesting**

**AFDELING 1
*Statuut en samenstelling***

Artikel 97

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », hierna « de Adviesraad » genoemd.

Artikel 98

§ 1. – De Adviesraad bestaat uit vierentwintig leden; dit zijn :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° een afgevaardigde van de Nationale Raad voor het Bouwbedrijf;
- 5° een afgevaardigde van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;
- 6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 7° twee afgevaardigden van de Openbare Vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;
- 8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen;

- 9° un représentant des Agences Immobilières Sociales;
- 10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Aide sociale »;
- 11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;
- 13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la Province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la Province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;
- 15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci.

§ 2. – Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le logement dans ses attributions, du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 104 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

Article 99

Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil

- 9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;
- 10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één uit de afdeling Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- 11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;
- 13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen voor het Arrondissement Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 15° twee gezaghebbende personen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting mag hun geen dienststopdracht worden opgedragen, zoals die door dit orgaan worden toegekend.

§ 2. – Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris-Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 104 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Artikel 99

Voor elk lid wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde

consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

Article 100

Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Article 101

§ 1^{er}. – Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 98, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 12° et 13° de cet article et des membres visés au 14°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du conseil consultatif.

§ 2. – La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable une fois. Ces membres sont renouvelés par moitié tous les 30 mois.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour 30 mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. – A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

Article 102

Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 101, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Article 103

§ 1^{er}. – La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

Artikel 100

Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Artikel 101

§ 1. – De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar op dubbele lijsten worden voorgesteld door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 98, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in 6°, 12° en 13° van dat artikel en van de leden bedoeld in 14°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. – Het mandaat van de leden duurt vijf jaar en kan één keer hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de 30 maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. – Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

Artikel 102

Zolang de in artikel 101 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Artikel 103

§ 1. – Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. – Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité de déplacement pour ses membres.

SECTION 2
Missions

Article 104

§ 1^{er}. – Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement.

§ 2. – En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut exécuter d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Article 105

§ 1^{er}. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-capitale.

Article 106

§ 1^{er}. – Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents.

§ 2. – Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 3. – Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 104, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Article 107

Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 104, § 1^{er} sont rédigés en langue française et néerlandaise.

§ 2. – Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een verplaatsingsvergoeding te voorzien voor zijn leden.

AFDELING 2
Opdrachten

Artikel 104

§ 1. – De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak de huisvesting betreffen.

§ 2. – De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid op verzoek van de Regering, van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan op eigen initiatief studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Artikel 105

§ 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar werking op het vlak van huisvesting.

§ 2. – Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Artikel 106

§ 1. – De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen als meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig is.

§ 2. – Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. – Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 104 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Artikel 107

De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 104, § 1, worden opgesteld in het Nederlands en het

daise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

Article 108

Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

SECTION 3 **Fonctionnement**

Article 109

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif.

Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

§ 2. – A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1^{er} dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

Article 110

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an, sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. – Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 98 § 2 ou le tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Frans, en in beide talen medegegedeeld binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad kan de Regering deze termijn verlengen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van gewettigde hoogdringendheid mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Artikel 108

Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

AFDELING 3 **Werking**

Artikel 109

§ 1. – De Adviesraad stelt onder zijn leden een Voorzitter, een Vice-voorzitter, een Secretaris en een Schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad.

Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

§ 2. – Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De Voorzitter en de Vice-Voorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Artikel 110

§ 1. – De Adviesraad vergadert minstens vier maal per jaar en wordt samengeroepen door de Voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. – De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 98, § 2, of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Article 111

Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

Article 112

Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

Article 113

Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Article 114

Il est octroyé annuellement au Conseil consultatif une dotation, imputée au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 6
Des sociétés de crédit social

Article 115

§ 1^{er}. – Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. – Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1^{er}. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;

Artikel 111

Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

Artikel 112

De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

Artikel 113

De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Artikel 114

Aan de Adviesraad wordt jaarlijks een dotatie toegekend, ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 6
De instellingen voor sociaal krediet

Artikel 115

§ 1. – De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. – De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de volgende voorwaarden :

1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;

- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;
- 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;
- 5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;
- 6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;
- 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;
- 9° Les sociétés de crédit doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances.

§ 3. – Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 118, § 1^{er}.

§ 4. – Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celles-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

- 2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;
- 3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;
- 4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het marktcijfer voor vergelijkbare operaties die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;
- 5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;
- 6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;
- 7° de uitbetaling van het dividend overschrijdt de door de Regering bepaalde perken niet;
- 8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;
- 9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Controledienst der Verzekeringen overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. – De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 118, § 1.

§ 4. – De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen toegekend door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop toe dient te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleven onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Article 116

§ 1^{er}. – La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. – Les actions sont nominatives.

§ 3. – La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. – Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Article 117

§ 1^{er}. – Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. – Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. – Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Article 118

§ 1^{er}. – Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédit social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des

Artikel 116

§ 1. – De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Het Wetboek van vennootschappen is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. – De aandelen zijn op naam.

§ 3. – Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen, en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. – In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privé-persoonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

Artikel 117

§ 1. – Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. – De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. – Op grond van een door de Regering opgesteld bestek bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

Artikel 118

§ 1. – Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd

sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. – Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

CHAPITRE 7

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Article 119

Conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale exerce une compétence en matière de logement.

CHAPITRE 8

L'Observatoire de l'Habitat

Article 120

Il est institué un observatoire de l'habitat qui exerce dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK 7

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 119

Overeenkomstig de Ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oefent de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bevoegdheid uit inzake huisvesting.

HOOFDSTUK 8

Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Artikel 120

Er wordt een observatiecentrum voor de huisvesting opgericht dat binnen de door de Regering gestelde voorwaarden de volgende opdrachten vervult :

- 1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;
- 2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering of van de Minister bevoegd voor Huisvesting studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;
- 3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;
- 5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

CHAPITRE 9
Le Guichet unique du Logement

Article 121

Il est institué un guichet unique du logement qui a pour missions de :

- 1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- 3° orienter les personnes vers les services compétents.

Article 122

Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce guichet unique du logement.

TITRE V
DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

Article 123

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

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

Article 124

§ 1^{er}. – Les autorités compétentes en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

A ce titre, sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'une des autorités compétentes

HOOFDSTUK 9
Het centraal huisvestingsloket

Artikel 121

Er wordt een centraal huisvestingsloket ingesteld met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving en de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Artikel 122

De Regering bepaalt de werkingsregels van dit centraal huisvestingsloket.

TITEL V
TOEZICHT EN CONTROLE

Artikel 123

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

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

Artikel 124

§ 1. – De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in dit Titel kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de instellingen

en matière de logement en cas de non-respect par cette dernière des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

§ 2. – Pour les autorités compétentes en matière de logement dans lesquels la présence d'un Commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé au paragraphe précédent à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

TITRE VI MOYENS D'ACTION

CHAPITRE 1 Des aides aux personnes physiques

SECTION 1 Des opérations subsidiables

Article 125

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

Article 126

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Article 127

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

Article 128

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Article 129

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

gen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

§ 2. – Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een Regeringscommissaris kan de Regering de uitoefening van het in de vorige paragraaf bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

TITEL VI ACTIEMIDDELEN

HOOFDSTUK 1 Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

AFDELING 1 Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring

Artikel 125

Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 126

Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 127

Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 128

Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 129

Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Article 130

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Article 131

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Article 132

Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des prêts par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les prêts ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

SECTION 2
Des formes d'aides

Article 133

Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire;
- 5° de prêts ou de caution bancaire.

SECTION 3
Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Article 134

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment des critères suivants :

Artikel 130

Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 131

Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 132

De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, als ook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

AFDELING 2
Vormen van tegemoetkomingen

Artikel 133

De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° toelagen die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen.

AFDELING 3
Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

Artikel 134

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

Article 135

Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 125 à 132.

CHAPITRE 2 Des aides aux personnes morales

SECTION 1 *Des aides à l'équipement d'ensembles de logement*

Sous-section 1 Des aides à l'équipement

Article 136

§ 1^{er}. – Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de centres publics d'aide sociale, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou habitations assimilées, la Région peut prendre à sa charge :

- 1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken als ook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

Artikel 135

De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 125 tot 132.

HOOFDSTUK 2 Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

AFDELING 1 *Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen*

Onderafdeling 1 Tegemoetkomingen voor uitrusting

Artikel 136

§ 1. – Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn zelfstandig of gezamenlijk een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

- 1° wegunitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;

2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère collectif et/ou socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. – Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

Article 137

Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

Sous-section 2
Des conditions d'octroi et
du calcul des aides

Article 138

La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 115 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existant;
- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Article 139

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. – Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

2° het geheel of een deel van overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. – De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende de herwaardering van de wijken.

Artikel 137

Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Onderafdeling 2
Toekenningsvoorwaarden en berekening
van de tegemoetkomingen

Artikel 138

De bouw van een geheel van in artikel 115 bedoelde sociale woningen houdt in :

- 1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;
- 2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Artikel 139

§ 1. – De Regering bepaalt :

- 1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;
- 2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;
- 3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. – De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. – Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction:

1° du type de travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements.

§ 4. – Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Article 140

Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale. Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Article 141

§ 1^{er}. - La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations non améliorables, insalubres par environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. – Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 142

La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

§ 3. – De Regering stelt het bedrag van de subsidie of van de tegemoetkoming vast in functie van :

1° de aard van de uitgevoerde werken;

2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. – De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Artikel 140

Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegen-net, wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis. Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Artikel 141

§ 1. – Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan OVM op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan gemeenten, aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen of gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van ongezonde onverbeterbare woningen die ongezond zijn door de omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. – Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Artikel 142

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is de OVM een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Article 143

La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux CPAS et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Article 144

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 141 à 143.

Article 145

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin en dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;
- 7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;
- 8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Article 146

Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant

Artikel 143

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan gemeenten, OCMW's gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan OVM een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezone of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van ongezone of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 144

De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 141 tot 143.

Artikel 145

De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen voor huisvesting bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor precaire bewoning wordt afgesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor precaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats;
- 7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;
- 8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendomsoverdracht.

Artikel 146

De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekenings-

compte de la destination du logement créée avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Article 147

Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

Article 148

Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

SECTION 3
***Des aides au bénéfice
des agences immobilières sociales et
des ASBL agréées par le Gouvernement***

Article 149

La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux ASBL agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Article 150

Les aides peuvent être accordées sous forme :

1° de primes;

2° d'avances remboursables;

Article 151

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

wijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is, of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Artikel 147

De tegemoetkomingen voor huisvesting worden gestort in de vorm van subsidies.

Artikel 148

De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

AFDELING 3
***Tegemoetkomingen ten gunste van
sociale verhuurkantoren en
door de Regering erkende vzw's***

Artikel 149

Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende vzw's een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 150

De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten.

Artikel 151

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werkzaamheden en de kostprijs hiervan.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. – Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 149 du présent Code.

SECTION 4

Des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement

Article 152

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

CHAPITRE 3 Des sanctions

Article 153

En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres 1 et 2 du présent Titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré, le cas échéant, d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.

TITRE VII LE LOGEMENT SOCIAL

Article 154

Est considéré comme social, le bien loué par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont le loyer est fixé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par le Gouvernement.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

§ 3. – De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 149 van deze Code.

AFDELING 4

Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

Artikel 152

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

HOOFDSTUK 3 De sancties

Artikel 153

Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze Titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, in voorkomend geval verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag.

TITEL VII DE SOCIALE HUISVESTING

Artikel 154

Als sociale woning wordt aanzien het goed dat door de BGHM en de OVM wordt verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de huur wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen met betrekking tot de berekening van de huurprijs van sociale woningen, zoals die door de Regering worden vastgesteld.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Article 155

Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Article 156

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISP et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de déplafonnement;
- 3° les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;
- 6° les clauses des baux relatives :
 - a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipées;
 - b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;
 - e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbare vastgoedbeheerders wordt beheerd is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Artikel 155

Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Artikel 156

Op advies van de BGHM bepaalt de Regering in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig bij afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

- 1° de methode van berekening van de waarde van de onroerende goederen;
- 2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM en in voorkomend geval voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor een afschaffing van het plafond;
- 3° de inschrijvingvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;
- 4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders, en hiervan de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;
- 5° de percentages en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;
- 6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :
 - a) de duur van de huurovereenkomst en de vervroegde opzeggingsvoorwaarden;
 - b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
 - c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
 - d) de procedure voor het betrekken en het verlaten van de gebouwen;
 - e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;

f) aux sanctions;

7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cette mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées;

8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;

9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Article 157

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à la réhabilitation.

Article 158

Ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux à durée indéterminée, à l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement .

Article 159

§ 1^{er}. – Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de 6 mois.

§ 2. – Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10.000e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;
- 1/10.000e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

f) de sancties;

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Deze doorstroming is aangewezen wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Artikel 157

Op advies van de BGHM stelt de Regering een standaard-huurovereenkomst op en een standaard-huurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Artikel 158

De door de Regering vastgestelde standaard-huurovereenkomst geldt voor onbepaalde duur, met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld bij de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Artikel 159

§ 1. – De huurders met een inkomen hoger dan het toegangsincome storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, mits een opzegging van zes maanden betekend wordt.

§ 2. – De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijkse solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10.000e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsincome overschrijdt, indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsincome;
- 1/10.000e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit het toegangsincome met meer dan 50 % overschrijdt.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. – La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;

2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. – Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses prêts hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;
- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de 6 mois.

§ 5. – Les SISF doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISF visés aux articles 37 et 38, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. – Het totale bedrag aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. – Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangskomen van een huurder hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone leningen tegen verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, met de betekening van een opzegging van 6 maanden.

§ 5. – De OVM zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 37 en 38, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. – Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de SLRB.

Article 160

Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit par la SISP ou il s'inscrit dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

**TITRE VIII
LE LOGEMENT MOYEN**

SECTION 1
Définition

Article 161

Est considéré comme logement moyen, le bien immobilier d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus passibles de l'impôt sur les personnes physiques, en Belgique et à l'étranger, n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

SECTION 2
Modes d'intervention

Article 162

§ 1^{er}. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de cinq ans.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

§ 6. – De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering op voorstel van de BGHM.

Artikel 160

Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat-huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

**TITEL VIII
MIDDELGROTE WONINGEN**

AFDELING 1
Omschrijving

Artikel 161

Als middelgrote woning wordt beschouwd het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen dat in België of in het buitenland voor de personenbelasting in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.

AFDELING 2
Wijze van tussenkomst

Artikel 162

§ 1. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens vijf jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixé.

§ 2. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 127 du présent Code.

§ 3. – Le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

Article 163

Dans les conditions fixées par le Gouvernement une personne de droit public peut également conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré sur une ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réévaluée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

SECTION 3 *Bénéficiaires*

Article 164

Pour bénéficier des dispositions visées par le présent Code, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 127 van deze Code.

§ 3. – De Regering kan bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Artikel 163

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient te vervreemden, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot erfpachtovereenkomst.

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

AFDELING 3 *Begunstigden*

Artikel 164

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Code moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1. ne pas avoir bénéficié l'avant-dernière année qui précède la passation de l'acte de revenus imposables globalement excédant une somme déterminée par le Gouvernement; les revenus du conjoint ou de la personne avec laquelle elle vit maritalement sont, s'il échet, pris en considération;

ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété de biens immeubles.

SECTION 4
Procédures

Sous-section 1
Conditions imposées aux personnes physiques

Article 165

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- 3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant 10 ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. – Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7% de la valeur de la partie du bien donné en location.

Article 166

Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de por-

1. tijdens het voorlaatste jaar voor het verlijden van de akte mag het totaal belastbaar inkomen niet meer bedragen dan een door de regering vastgesteld bedrag; het inkomen van de echtgenoot of van de persoon met wie hij echtelijk samenleeft, wordt in voorkomend geval in aanmerking genomen;

bij het verlijden van de akte geen onroerende goederen in volle eigendom hebben.

AFDELING 4
Procedure

Onderafdeling 1
Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

Artikel 165

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 162, § 1, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 164 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

- 1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;
- 2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;
- 3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende 10 jaar bewonen en er zijn woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energietellers.

§ 2. – Bij afwijking hiervan kan de Regering, in een geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

- 1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;
- 2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, maar niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Artikel 166

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 162, § 2, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 164 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermo-

ter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Article 167

Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

Sous-section 2
Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Article 168

§ 1^{er}. - Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 163, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fourniture et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. - Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, s'il n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Article 169

Après l'obtention de l'accord visé à l'article 168, la personne de droit public cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;

genstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan is aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Artikel 167

De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

Onderafdeling 2
Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

Artikel 168

§ 1. - Om in aanmerking te komen voor de in artikel 163 bedoelde bepalingen gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de nauwkeurige samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijssofferte voor de woningen en een tijdsschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. - De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gehecht.

Artikel 169

Na het verkrijgen van het in artikel 168 bedoelde akkoord kan de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

- 1° de verplichting voor de promotor om enkel middelgrote woningen te bouwen of te renoveren;
- 2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdsschema van de verwezenlijkingen na te leven;

3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements aux prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent Titre;

4° l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Article 170

Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Article 171

Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaires pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

SECTION 5
Sanctions

Article 172

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 164, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 173

A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 164 et 165, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

Article 174

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel;

4° de verplichting voor de promotor om aan de gemeente de naam of namen van de kandidaat-kopers voor te leggen zodat onderzocht kan worden of de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel zijn nageleefd.

Artikel 170

De verkoop- of erfpachtovereenkomst moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning verkregen worden.

Artikel 171

De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel te waarborgen.

AFDELING 5
Sancties

Artikel 172

Als de in artikel 164 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig.

Artikel 173

Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 164 en 165 gestelde voorwaarden voldoet, is zij van rechtswege nietig.

Artikel 174

Als de in artikel 169, 1° en 2°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig.

Als de in artikel 169, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig.

Article 175

En cas de non respect des dispositions prévues à l'article 162 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides.

**TITRE IX
DISPOSITIONS FINALES ET ABROGATOIRES**

Article 176

Dans le texte français de l'article 1^{er}, B, de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, les mots « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par les mots « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Article 177

§ 1^{er}. – Le Code du logement, coordonné le 10 décembre 1970, modifié par la loi du 25 mars 1981, et par les ordonnances des 12 décembre 1991, 9 septembre 1993 et 13 avril 1995, est abrogé.

§ 2. – Les ordonnances suivantes sont abrogées :

- l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale et l'ordonnance du 18 juillet 2002 qui l'a modifiée;
- l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés;
- 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, modifiée par les ordonnances des 6 février 1997, 20 mai 1999, 8 juin 2000 et 22 décembre 2000;
- l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, modifiées par l'ordonnance du 21 décembre 2001;
- l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de la garantie locative en matière de logement;

Artikel 175

Als de bepalingen vermeld in artikel 162 van deze Code niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend krachtens deze Code. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden.

**TITEL IX
SLOT- EN OPHEFFINGSBEPALINGEN**

Artikel 176

In de Franse tekst van artikel 1, B van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door de woorden « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Artikel 177

§ 1. – De Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981, en bij de ordonnanties van 12 december 1991, 9 september 1993 en 13 april 1995, wordt opgeheven.

§ 2. – De volgende ordonnanties worden opgeheven :

- de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en de wijzigende ordonnantie van 18 juli 2002;
- de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen;
- 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, gewijzigd bij de ordonnanties van 6 februari 1997, 20 mei 1999, 8 juni 2000 en 22 december 2000;
- de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale, verhuurkantoren, gewijzigd bij de ordonnantie van 21 december 2001;
- de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;

- l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la région de Bruxelles-Capitale;
- en ce qu'il concerne la SLRB, l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991. »

Article 4

L'article 24 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

Article 5

§1^{er}. – L'article 25 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

§ 2. – L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Fait à Bruxelles, le 9 octobre 2003

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

Daniel DUCARME

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

Eric TOMAS

- de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- voor wat betreft de BGHM, artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991.»

Artikel 4

Artikel 24 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt opgeheven.

Artikel 5

§ 1. – Artikel 25 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt opgeheven.

§ 2. – De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode treedt in werking op een door de Regering te bepalen datum.

Opgemaakt te Brussel, op 9 oktober 2003

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

Daniel DUCARME

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

Eric TOMAS

