

# BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

---

GEWONE ZITTING 2011-2012

20 JUNI 2012

---

## ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de ordonnantie  
van 17 juli 2003 houdende  
de Brusselse Huisvestingscode**

---

### Memorie van toelichting

De Brusselse sociale huisvestingssector wordt gekenmerkt door een paradox : enerzijds, worden enkel gezinnen, waarvan het inkomen niet hoger ligt dan een bepaald plafond, toegelaten en, anderzijds, kunnen bepaalde huurders levenslang een sociale woning betrekken, zelfs wanneer hun inkomen de initieel vastgestelde plafonds in de loop van de huurovereenkomst overschrijdt. Deze paradox is, zoals we zouden kunnen vermoeden, geen toeval : zo houden huisvestingsmaatschappijen in naam van de sociale gemengdheid deze soort huurders in hun woningen en dienen de huurders ten koste van deze zogenaamde solidariteit zelfs een hogere huurprijs te betalen.

Vandaag de dag moet er echter rekening worden gehouden met een nieuw gegeven : zo zijn er momenteel niet minder dan 38.000 gezinnen opgenomen op een wachtlijst voor een sociale woning. Deze gezinnen voldoen per definitie allen aan de financiële toelatingsvoorwaarden. Bijgevolg, treedt er een duidelijk billijkheidsprobleem op tussen, enerzijds, de sociale huurders, waarvan het inkomen het toelatingsplafond heeft overschreden, en, anderzijds, de kandidaten die reeds vele jaren wachten tot een sociale woning vrijkomt en die in afwachting gehuisvest zijn op de private woonmarkt waar de huurprijzen gemiddeld twee maal hoger liggen dan deze die van toepassing zijn binnen de sociale woonmarkt. Dit is meteen ook de reden waarom de invoering van een huurovereenkomst voor bepaalde duur binnen het woningenbestand van de openbare vastgoedmaatschappijen noodzakelijk is en dit om tot meer sociale rechtvaardigheid te komen.

# PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

---

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

20 JUIN 2012

---

## PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant l'ordonnance  
du 17 juillet 2003 portant  
le Code bruxellois du Logement**

---

### Exposé des motifs

Le secteur du logement social bruxellois se caractérise par un paradoxe : il n'admet que des ménages dont les revenus n'excèdent pas un certain seuil, mais autorise le maintien à vie des locataires dans le parc social, quand bien même donc les ressources financières de ceux-ci dépasseraient les plafonds de départ en cours de bail. Ce paradoxe, on s'en doute, n'est pas fortuit : c'est au nom de la mixité sociale que la société de logement conserve ces preneurs, lesquels sont d'ailleurs tenus, pour prix de cette solidarité en quelque sorte, d'acquitter un loyer plus élevé.

Il faut cependant composer avec une donne nouvelle aujourd'hui : les listes d'attentes du logement social comptent pas moins de 38.000 ménages. Ces derniers, par définition, remplissent tous les conditions financières d'admission. Dès lors, entre les locataires sociaux dont les revenus ont dépassé le seuil d'éligibilité d'une part et, de l'autre, ces candidats qui patientent de longues années durant pour qu'un logement social se libère et qui, dans l'attente, habitent dans le marché privé du logement deux fois plus cher en moyenne que le parc social, il se pose un incontestable problème d'équité. Raison pour laquelle l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le parc des sociétés immobilières de service public s'impose à titre de mesure de justice sociale.

Het principe is eenvoudig : de huurders zullen in de toekomst een overeenkomst van negen jaar ondertekenen, waarbij er na het achtste jaar een controle van hun inkomen zal plaatsvinden. Indien dit inkomen meer dan 50 % hoger ligt dan het toelatingsplafond, zal de huurovereenkomst worden beëindigd. In het tegenovergestelde geval, zal de overeenkomst automatisch worden verlengd en zal deze controle vervolgens om de drie jaar plaatsvinden.

Deze 50 procent werden niet zomaar gekozen. Zo heeft men namelijk de juiste middenweg proberen vinden : niet te hoog (om werkloosheidsvallen te voorkomen en een zekere sociale gemengdheid te waarborgen) en niet te laag (om aan de toekomstige gezinnen die het sociale woningenpark zullen verlaten de toekenning van een herhuisvestingshulp niet te ontzeggen).

Naast het waarborgen van een zekere elementaire billijkheid, is de maatregel (die reeds van toepassing is in de twee andere Gewesten van ons land) eveneens erg menselijk :

- zo is de maatregel enkel van toepassing op huurders waarvan de huurovereenkomst wordt beëindigd vanaf 1 januari 2013 en geldt zij dus in geen geval voor huurders die reeds binnen het sociale woningenpark gehuisvest zijn; de nieuwe voorschriften zijn dus enkel van toepassing op personen die hun sociale huurovereenkomst met volledige kennis ter zake hebben ondertekend en dus volledig op de hoogte zijn van het statuut waaronder zij vanaf nu vallen;
- de maatregel is niet van toepassing op bejaarden en gehandicapten;
- de termijnen om beroep aan te tekenen tegen een beslissing tot niet-verlenging werden substantieel ingekort, zodat er een uitspraak volgt vóór het verstrijken van de opzegtermijn (en de uittreding uit de woning);
- huurders waarvan het inkomen na de kennisgeving van de opzegtermijn plots komt te dalen, kunnen een specifiek beroep aantekenen;
- de Regering werd officieel belast met de taak om te voorzien in de nodige herhuisvestingshulp voor gezinnen die op basis van de maatregel uit hun huis worden gezet; de eerste uithuiszettingen worden echter pas in 2022 verwacht.

De lengte van de wachtrijen binnen de sociale huisvesting (waarvoor momenteel een omvangrijk programma voor de bouw van sociale woningen in het leven werd geroepen dat de overvloed aan aanvragen moet proberen op te vangen) is echter niet het enige probleem waarmee de sector wordt geconfronteerd; zo vormt de onderbezetting van sociale woningen een ander probleem. Daarnaast, moet het sociale woningenbestand zo efficiënt en rationeel mogelijk worden beheerd om ervoor te zorgen dat meerkamerwoningen opnieuw beschikbaar worden voor kroostrijke gezinnen, die vaak het langst op een wachtrij staan.

Le principe en est simple : les locataires signeront à l'avenir un contrat de neuf ans, au terme de la huitième année duquel une vérification s'opérera quant à leurs revenus. Si ceux-ci dépassent de plus de 50 % le plafond d'admission, il sera mis fin au bail. Dans le cas contraire, le contrat sera reconduit, de manière automatique; et, par la suite, ce contrôle prendra place à un rythme triennal.

Ce pourcentage de 50 % n'a pas été choisi au hasard. Il vise un juste milieu : ni trop bas (pour éviter les pièges à l'emploi et, par ailleurs, maintenir une certaine dose de mixité sociale), ni trop haut (pour conserver, au bénéfice des futurs ménages invités à quitter le parc social, la titularité d'une série d'aides au relogement).

En plus d'être sous-tendue par un objectif d'équité élémentaire, la mesure (déjà d'application dans les deux autres Régions du pays) se veut humaine :

- elle ne s'applique qu'aux locataires dont le bail prend effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, et nullement donc aux preneurs déjà installés dans le parc social. Le prescrit nouveau, dit autrement, ne concerne que ceux qui ont signé leur bail social en toute connaissance de cause, sans rien ignorer du statut qui est désormais le leur;
- elle exempte les seniors et les handicapés;
- les délais de recours ont été substantiellement réduits concernant une décision de non-reconduction, afin qu'il soit statué dessus avant l'expiration du préavis (et la sortie des lieux);
- un recours spécifique est ouvert aux locataires qui voient leurs revenus chuter après la notification du préavis;
- le Gouvernement est officiellement investi de la mission de concevoir une série d'aides au relogement pour les ménages expulsés sur cette base. Les premières évictions éventuelles ne sont attendues que pour 2022 cependant.

La longueur de la file d'attente dans le logement social (qu'un vaste programme de construction d'habitations sociales tend actuellement à résorber) n'est cependant pas le seul problème auquel est confronté le secteur; la sous-occupation des logements sociaux en est un autre. Or, il convient de gérer le parc immobilier social le plus efficacement et rationnellement possible, afin que les logements multi-chambres redeviennent disponibles pour les familles nombreuses, celles-là même qui ont à patienter le plus longtemps sur les registres d'inscription.

Daarenboven, zou het inconsequent zijn geweest om de huidige hervorming niet te koppelen aan een dynamisering van de doorstromingsprocedure (waarbij beoogd wordt om een sociale huurder die een te groot of te klein geworden woning betrekt te laten verhuizen naar een andere en beter aangepaste sociale woning).

Hier werd dan ook gevolg aan gegeven : zo is het vooroemde stelsel eveneens van toepassing op huurders die een bovenmatige woning betrekken. Ook hier omkaderen een reeks beschermingsmaatregelen de voorziening. Naast de reeds genoemde voorwaarden (behoudens het specifieke beroep in geval van een plotse daling van het inkomen tijdens de opzegtermijn), is de uitdoving van de huurovereenkomst onderworpen aan de volgende cumulatieve vereisten :

- de woning moet minstens twee kamers teveel tellen;
- de huisvestingsmaatschappij dient voorafgaandelijk een aangepaste woning te hebben voorgesteld en het is slechts na een weigering vanwege de huurder dat er wordt overgegaan tot de niet-verlenging van de huurovereenkomst;
- om geldig te zijn, dient dit voorstel betrekking te hebben op een woning die beschikt over hetzelfde comfort, ...;
- die gelegen is in dezelfde gemeente (om te voorkomen dat de huurder te ver moet verhuizen en « ontworteld » wordt), ...;
- en waarvan de huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de vorige huurprijs;
- tot slot, blijven huurders die vanaf 1 januari 2013 een nieuwe huurovereenkomst ondertekenen, maar dit echter op basis van een doorstroming waartoe vóór deze datum werd besloten, onderworpen aan het oude stelsel van de huurovereenkomst voor onbepaalde duur.

Zoals blijkt, werd aan alle voorwaarden voldaan om deze belangrijke en ambitieuze doelstelling te bereiken die erin bestond het sociale woningenpark opnieuw toegankelijk te maken voor de meest noodbehoefende personen en de sociale gemengdheid binnen de wijken te stimuleren.

Aussi, il aurait été inconséquent de ne pas coupler à la présente réforme une dynamisation de la procédure de mutation (laquelle vise à déplacer un locataire social occupant un logement devenu avec le temps trop grand ou trop petit vers une autre habitation sociale, adaptée celle-là).

Dont acte : le régime susmentionné trouve également à s'appliquer aux locataires habitant un logement dit suradapté. Ici aussi, des garde-fous encadrent le dispositif. En plus de ceux qui ont déjà été mentionnés (à l'exception, logique, du recours spécifique en cas de chute des revenus en cours de préavis), l'extinction du bail est ainsi subordonnée à la réunion des exigences cumulatives suivantes :

- le logement doit comporter au moins deux chambres ex-céderntaires;
- la société de logement doit avoir fait au préalable une proposition d'habitation adaptée, et ce n'est qu'en cas de refus du locataire que la non-reconduction du bail s'enclenche alors;
- pour être valable, cette proposition doit porter sur un logement doté d'un confort semblable, ...;
- situé dans la même commune (afin d'éviter au locataire un déménagement/déracinement trop lointain) ...;
- et dont le loyer ne dépasse pas de plus de 15 % le précédent loyer;
- enfin, les locataires qui signent un nouveau bail à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, mais en application d'une mutation initiée antérieurement, restent soumis à l'ancien régime du bail à durée indéterminée.

On le voit, les conditions sont réunies de la sorte pour réaliser cet objectif, capital et ambitieux, consistant à re-centrer le parc des sociétés de logement sur ceux qui en ont le plus besoin, tout en cultivant la mixité sociale dans les cités.

## Commentaar bij de artikelen

### *Artikel 1*

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

### *Artikel 2*

De termijnen voor de behandeling van de klachten en beroepen van de huurders die door de OVM op de hoogte worden gesteld van het einde van de huurovereenkomst, worden ingekort, zodat zij samen de opzegtermijn (6 maanden) niet overschrijden.

### *Artikel 3*

De huurovereenkomst van bepaalde duur geldt niet voor de huurovereenkomsten die een openbare vastgoedmaatschappij zou kunnen afsluiten met betrekking tot een bewoond onroerend goed dat in openbaar beheer wordt genomen, overeenkomstig de artikelen 18 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode. Deze overeenkomsten zijn per definitie nooit onderworpen aan een sociaal verhuurstelsel.

De andere huurovereenkomsten die worden afgesloten door een openbare vastgoedmaatschappij zijn onderworpen aan het nieuwe stelsel van de huurovereenkomst voor een bepaalde duur van negen jaar, voor zover zij later dan 31 december 2012 in werking treden. Met andere woorden vallen enkel de nieuwe huurders onder deze bepaling.

Huurders die op 1 januari 2013 reeds een woning betrekken, maar die nadien in navolging van een mutatie een nieuwe overeenkomst zullen moeten ondertekenen, worden eveneens uitgesloten. Dit geldt echter niet voor « gemuteerde » huurders die vanaf 31 december 2012 hun eerste sociale woning betrekken. In dit laatste geval, mag de looptijd van de nieuwe overeenkomst opgeteld bij deze van de vorige overeenkomst echter niet hoger liggen dan de periode van negen of drie jaar waarin de mutatie heeft plaatsgevonden (afhankelijk van het feit of deze zich voordeet tijdens de eerste huurovereenkomst of later).

Bejaarden die meer dan 65 jaar oud zijn en gehandicapten worden uitgesloten van het toepassingsgebied van onderhavige ordonnantie. Deze laatsten moeten nooit een huurovereenkomst voor negen jaar afsluiten en indien hun handicap zich voordoet tijdens de huurovereenkomst (voor negen jaar) zal er hen bij het verlopen van de huurtermijn een huurovereenkomst voor onbepaalde duur worden voorgesteld. De tegenovergestelde oplossing is echter van toepassing indien de huurder zijn statuut van gehandicapte zou verliezen of indien de gehandicapte persoon komt te overlijden of geen deel mee uitmaakt van de gezinssamenstelling.

Tot slot, zal de procedure met betrekking tot de huurovereenkomst voor bepaalde duur als volgt verlopen. Eén jaar

## Commentaire des articles

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

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

### *Article 2*

Les délais de traitement des plaintes et recours des locataires à qui la SISP signifierait la fin du bail à durée déterminée sont réduits, de manière à ce que, cumulés, ils ne dépassent pas le délai de préavis (6 mois).

### *Article 3*

Sont exclus du bail à durée déterminée les contrats de location qu'une société immobilière de service public pourrait passer relativement à un bien inoccupé pris en gestion publique sur pied des articles 18 et suivants du Code bruxellois du logement. De fait, ces contrats ne sont nullement soumis au régime locatif social.

Les autres baux conclus par une société immobilière de service public sont, eux, assujettis au nouveau régime du bail à durée déterminée de neuf ans, pourvu que leur date de prise d'effet soit postérieure au 31 décembre 2012. Seuls, autrement dit, les nouveaux entrants relèvent du prescrit.

Sont pareillement exemptés les locataires déjà dans les lieux au 1<sup>er</sup> janvier 2013 mais qui sont amenés postérieurement à signer un nouveau contrat à la suite d'une mutation. Il n'en va toutefois pas de même si le locataire « muté » a intégré son premier logement social au-delà du 31 décembre 2012. Dans ce dernier cas, cependant, la durée du nouveau contrat ne pourra pas, cumulée à celle du précédent, excéder la période de neuf ou trois ans au cours de laquelle la mutation a eu lieu (suivant que celle-ci intervient lors du premier bail ou ultérieurement).

Les personnes âgées de plus de 65 ans et les handicapés sont exclus du champ d'application de la présente ordonnance. Ces derniers, non seulement ne doivent jamais conclure un bail de neuf ans, mais si leur handicap survient en cours de bail (de neuf ans), ils se verront proposer à l'expiration du terme un bail à durée indéterminée. C'est la solution inverse qui toutefois s'applique au cas où le locataire perdrait son statut de handicapé ou encore lorsque la personne handicapée décède ou ne fait plus partie de la composition du ménage.

Enfin, la procédure relative au bail à durée déterminée se déroulera de la manière suivante. Un an avant l'expiration

vóór het verlopen van de huurovereenkomst, zal de huisvestingsmaatschappij overgaan tot een evaluatie van de hoogte van het inkomen en de samenstelling van het gezin. Indien het inkomen meer dan de helft hoger ligt dan het toegelaten inkomensplafond tijdens de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeg die minstens zes maanden voor het verlopen van de negen jaar wordt gegeven. Er wordt voorzien in een gelijkaardige maatregel indien een huurder, die een bovenmatige woning betrekt, een aangepaste woning (die hetzelfde comfort biedt en in dezelfde gemeente is gelegen) weigert, die hem verplicht door een huisvestingsmaatschappij moet worden voorgesteld naargelang de beschikbaarheid (en waarvan, met het oog op de coherentie met het laatste lid van artikel 3, van het besluit van 26 september 1996, de huurprijs niet meer dan 15 % hoger mag liggen dan de vorige huurprijs). In alle andere gevallen, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd (of, in geval van een mutatie, zal een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten) voor een periode van drie jaar, waarbij op het einde van het tweede jaar steeds een gelijkaardige evaluatieprocedure zal worden doorlopen.

Tot slot, kan er een specifiek beroep worden aangetekend door huurders waarvan de huurovereenkomst zou aflopen wegens een overschrijding van het inkomensplafond, maar die zich in de loop van de opzegtermijn opnieuw onder dit inkomensplafond bevinden. Om iedere vorm van werkloosheidsval te voorkomen, moet deze vermindering van de inkomsten echter voortkomen uit een voorspelbare gebeurtenis, die gekend is op het moment van de kennisgeving van de opzegtermijn en waarop de belanghebbende geen vat heeft; het voorbeeld van de opruststelling is in dit verband erg duidelijk. Indien nodig, zullen de toepassingsmodaliteiten van deze voorziening worden gepreciseerd in een ministeriële omzendbrief. De Regering zal overgaan tot een jaarlijkse evaluatie van deze voorziening om met name mogelijke vertragingsmanoeuvres de kop in te drukken.

Daarnaast, dienen aan alle huurders waarvan de huurovereenkomst ten einde loopt (voor om het even welke reden) herhuisvestingsmaatregelen te worden voorgesteld. Voor zover de situatie zich niet aandient vóór 2022, beschikt de Regering over enige tijd om deze te ontwerpen en volledig operationeel te maken.

#### *Artikel 4*

Het komt erop aan het beginsel van de huurovereenkomst voor onbepaalde duur toe te passen op de procedure met betrekking tot de solidariteitsbijdrage.

#### *Artikel 5*

Het komt er eveneens op aan het beginsel van de huurovereenkomst voor onbepaalde duur toe te passen op de procedure met betrekking tot de solidariteitsbijdrage.

du terme, la société de logement procédera à la vérification de la hauteur des revenus du locataire ainsi que de sa composition de ménage. Si les revenus dépassent de plus de la moitié le plafond autorisé au cours des deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant préavis donné au plus tard six mois avant l'échéance des neuf ans. Une mesure identique sera prise si le locataire qui occupe un logement suradapté refuse le logement adapté, de confort semblable et situé dans la même commune que la société de logement doit lui proposer dans la mesure de ses disponibilités (et dont, dans un souci de cohérence avec l'article 3, dernier alinéa, de l'arrêté du 26 septembre 1996, le loyer ne peut pas être supérieur de plus de 15 % au précédent). Dans tous les autres cas, le bail sera automatiquement prolongé (ou, en cas de mutation, un nouveau bail sera conclu) pour une période de trois ans, à la fin de seconde année de laquelle une procédure de vérification similaire sera menée, et ainsi de suite.

Enfin, un droit de recours spécifique est ouvert au locataire dont le bail prendrait fin pour dépassement du plafond des revenus mais qui, en cours de préavis, retomberait sous ce seuil. Pour éviter tout piège à l'emploi, cette chute des revenus doit cependant résulter d'un événement prévisible, connu au moment de la signification du préavis et sur lequel l'intéressé n'a pas de prise; l'exemple de la mise à la pension est éloquent à cet égard. Une circulaire ministérielle précisera, si besoin, les modalités d'application de cette disposition. Le Gouvernement procédera à l'évaluation annuelle de ce dispositif, aux fins notamment de débusquer les éventuelles manœuvres dilatoires.

Et, à l'ensemble des locataires dont le bail a pris fin (quelle qu'en soit la raison), des mesures d'aide au relogement doivent être proposées. Dans la mesure où la situation ne se présentera pas avant 2022, le Gouvernement dispose d'un peu de temps pour les concevoir et les rendre pleinement opérationnelles.

#### *Article 4*

Il s'agit d'appliquer à la procédure relative à la cotisation de solidarité le principe du bail à durée déterminée.

#### *Article 5*

Il s'agit pareillement d'appliquer à la procédure relative à la cotisation de solidarité le principe du bail à durée déterminée.

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Evelyne HUYTEBROECK

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

Evelyne HUYTEBROECK

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

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003  
houdende de Brusselse Huisvestingscode**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voorstel van de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting en de Staatssecretaris belast met Huisvesting,

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 18 november 2011,

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 26 april 2012, met toepassing van artikel 84, § 1, 1<sup>o</sup>, van de op 12 januari 1973 gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Na beraadslaging,

**BESLUIT :**

De Minister bevoegd voor Huisvesting is belast met het voorstellen aan het Parlement van het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt :

*Artikel 1*

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

*Artikel 2*

Artikel 158 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals ingevoegd bij ordonnantie van 1 april 2011, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. – Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 tot en met 22, gelden de door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders waarvan de huurovereenkomst in werking treedt na 31 december 2012.

§ 2. – Na acht jaar, evalueren de huisvestingsmaatschappijen de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling :

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsinkomen gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 9 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een duur van drie jaar;

2° indien het gezin een bovenmatige woning betreft en de woning weigert die hem, behoudens onbeschikbaarheid, verplicht door de huisvestingsmaatschappij moet worden voorgesteld en die eenzelfde comfort biedt, gelegen is in dezelfde gemeente en aan zijn nieuwe samenstelling is aan-

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE  
SOUMIS À L'AVIS  
DU CONSEIL D'ETAT**

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003  
portant le Code bruxellois du logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition de la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement et du Secrétaire d'État en charge du Logement,

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 18 novembre 2011,

Vu l'avis du Conseil d'État, donné le 26 avril 2012 en application de l'article 84, § 1, 1<sup>er</sup> alinéa, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973,

Après délibération,

**ARRETE :**

La Ministre en charge du Logement est chargée de présenter au Parlement le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

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

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

*Article 2*

L'article 158 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 tel qu'inséré par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004 est remplacé par la disposition suivante :

« § 1<sup>er</sup>. – A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats-types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au-delà du 31 décembre 2012.

§ 2. – Au terme de huit années, les sociétés de logement vérifient la situation du ménage tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition :

1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 9 mois; dans le cas contraire, un nouveau contrat sera conclu, pour une période de trois ans;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune) que la société de logement a l'obligation de lui proposer sous réserve de disponibilité, il sera mis fin au bail moyen-

gepast, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 9 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een duur van drie jaar.

Indien een nieuwe overeenkomst wordt afgesloten krachtens het voorgaande lid, zal de in ditzelfde lid bedoelde evaluatie plaatsvinden op het einde van het tweede jaar van iedere nieuwe periode van drie jaar.

§ 3. – Gehandicapte personen en personen die ouder zijn dan 65 jaar op het moment van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Bovendien zal aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van het verlopen van de overeenkomst ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst voor bepaalde duur worden voorgesteld.

§ 4. – Huurders die een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een mutatie blijven eveneens onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst voor bepaalde duur, voor zover hun initiële huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 januari 2013.

Indien de huurders waarvan de initiële huurovereenkomst in werking is getreden na 1 januari 2013 een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een mutatie, mag de duur van deze laatste overeenkomst en de duur van de eerste overeenkomst niet hoger liggen dan negen jaar.

§ 5. – Het komt de Regering toe in die zin het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen te wijzigen en aan te vullen. ».

### *Artikel 3*

In artikel 159, § 1, van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals toegevoegd door de ordonnantie van 1 april 2004, worden de woorden « voor onbepaalde duur » geschrapt.

### *Artikel 4*

In artikel 159, § 4, lid 2, van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals toegevoegd door de ordonnantie van 1 april 2004, worden de woorden « voor onbepaalde duur » geschrapt.

Kondigen deze ordonnantie af en bevelen dat zij in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Opgemaakt te Brussel, op

Voor de Regering,

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid, Ontwikkelingssamenwerking en Gewestelijke Statistiek,

Charles PICQUÉ

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Evelyne HUYTEBROECK

nant préavis de 9 mois; dans le cas contraire, un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

Lorsqu'un nouveau contrat est conclu en vertu de l'alinéa précédent, la vérification visée à ce même alinéa intervient à la fin de la deuxième année de chaque nouvelle période de trois ans.

§ 3. – Restent soumises à des contrats-types de bail d'une durée indéterminée les personnes handicapées ainsi que les personnes ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail.

Par ailleurs, les personnes soumises au bail de neuf ans mais qui, au moment de l'expiration du terme, sont devenues handicapées entre-temps se voient proposer un bail d'une durée indéterminée.

§ 4. – Les locataires concluant un nouveau bail à la suite d'une mutation restent également soumis à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée, pourvu que leur bail initial ait pris effet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 concluent un nouveau bail à la suite d'une mutation, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du premier bail, excéder neuf ans.

§ 5. – Il appartient au Gouvernement de modifier et compléter en ce sens l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. ».

### *Article 3*

A l'article 159, § 1<sup>er</sup>, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 tel qu'inséré par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

### *Article 4*

A l'article 159, § 4, alinéa 2, de l'ordonnance du 17 juillet 2003 tel qu'inséré par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Fait à Bruxelles, le

Pour le Gouvernement,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propriété publique, de la Coopération au Développement, de la Statistique régionale,

Charles PICQUÉ

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

Evelyne HUYTEBROECK

## ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste kamer *bis*, op 2 april 2012 door de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting, verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode » heeft het volgende advies (nr. 51.179/1bis) gegeven :

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespist op het onderzoek van de bevoegdheid van desteller van de handeling, van de rechtsgrond<sup>(1)</sup>, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

### STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt ertoe wijzigingen aan te brengen aan de ordonnantie van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

Thans geldt de standaardhuurovereenkomst van een openbare vastgoedmaatschappij voor onbepaalde duur. Het ontworpen artikel 158 van de ordonnantie van 17 juli 2003 bepaalt dat de standaardhuurovereenkomsten van een openbare vastgoedmaatschappij voor huurders waarvan de huurovereenkomst in werking treedt vanaf 1 januari 2013 een bepaalde duur van negen jaar zullen hebben. Het ontwerp bepaalt voorts onder meer hoe en in welke situatie de huurovereenkomst verlengd kan worden, hoe beroep kan worden aangerekend en welke categorieën (gehandicapte personen en bejaarden) onderworpen blijven aan een standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur.

### VORMVEREISTEN

3. Het advies van de inspectie van financiën en het akkoord van de Minister van Begroting ontbreken. Indien het ontwerp nog wijzigingen zou ondergaan ten gevolge van dit advies of akkoord, dient het opnieuw voor advies te worden voorgelegd aan de Raad van State.

### ONDERZOEK VAN DE TEKST

#### *Artikel 2*

4. Het inkorten met de helft van de termijnen waarnaar in de ontworpen bepaling wordt verwiesen, kan ertoe leiden dat onduidelijkheid ontstaat over het precieze tijdstip waarop die ingekorte termijn verstrijkt, namelijk wanneer die termijn in een oneven aantal dagen wordt uitgedrukt. Omwille van de rechtszekerheid verdient het aanbeveling om in de ontworpen bepaling elk van de verkorte termijnen afzonderlijk in een precies aantal dagen vast te stellen, veleer dan op algemene wijze te bepalen dat ze met de helft worden ingekort.

#### *Artikel 3*

5. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 158, § 2, 1°, schrijve men « voorzienbare » in plaats van « onvoorzien ».

6. In het ontworpen artikel 158, § 2, 1°, wordt bepaald dat het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks zal overgaan tot een evaluatie van deze voorziening (lees : bepaling). De ordonnantiegever kan aan zichzelf

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

## AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, première chambre *bis*, saisi par la Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Énergie, de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement, le 2 avril 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement », a donné l'avis (n° 51.179/1bis) suivant :

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique<sup>(1)</sup> et l'accomplissement des formalités prescrites.

### PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis a pour objet d'apporter des modifications à l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement ».

Actuellement, le contrat-type de bail d'une société immobilière de service public s'applique pour une durée indéterminée. Aux termes de l'article 158 en projet de l'ordonnance du 17 juillet 2003, les contrats-types de bail d'une société immobilière de service public pour les locataires dont le bail prend effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 auront une durée déterminée de neuf ans. Le projet prévoit ensuite notamment comment et dans quelle situation le bail peut être prolongé, comment un recours peut être introduit et quelles catégories (personnes handicapées et âgées) restent soumises à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée.

### FORMALITÉS

3. L'avis de l'inspection des finances et l'accord du Ministre du Budget font défaut. Si le projet devait encore être modifié à la suite de cet avis ou de cet accord, il faudra à nouveau le soumettre à l'avis du Conseil d'État.

### EXAMEN DU TEXTE

#### *Article 2*

4. La réduction de moitié des délais, dont fait mention la disposition en projet, peut entraîner une ambiguïté quant au moment précis auquel ce délai réduit expire, notamment lorsque ce délai comprend un nombre de jours impair. Pour des motifs de sécurité juridique, il est recommandé de déterminer distinctement dans la disposition en projet le nombre précis de jours de chacun des délais réduits, au lieu de prévoir de manière générale qu'ils sont réduits de moitié.

#### *Article 3*

5. Dans le texte néerlandais de l'article 158, § 2, 1°, en projet, on écrira « voorzienbare » au lieu de « onvoorzien ».

6. L'article 158, § 2, 1°, en projet prévoit que le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale procédera annuellement à l'évaluation de ce dispositif (lire : de cette disposition). Le législateur régional bruxellois ne peut

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

geen afdwingbare verplichtingen opleggen met een dergelijke bepaling. Aangezien er geen rechtsgevolgen worden verbonden aan de niet-naleving ervan, kan er dan ook beter van worden afgezien.

7. Bij het ontworpen artikel 158, § 5, wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigd om één van haar besluiten « te wijzigen en aan te vullen ». Aangezien dit besluit niet werd bekragtigd en ook blijkt dat er geen rechtsgrond meer voorhanden is voor het wijzigen en aanvullen ervan, is deze bepaling overbodig en kan ze beter worden weggelaten.

*Artikelen 4 en 5*

8. In de Nederlandse tekst van de artikelen 4 en 5 schrijve men telkens « van onbepaalde duur » in de plaats van « voor onbepaalde duur ».

9. In artikel 5 schrijve men bovendien « derde lid » in plaats van « lid 2 ».

De kamer was samengesteld uit

De Heren J. CLEMENT, staatsraad, voorzitter,

J. VAN NIEUWENHOVE, staatsraden,  
P. BARRA,

Mevrouw M. VERSCHRAEGHEN, toegevoegd griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de Heer F. VANNESTE, auditeur.

*De Griffier;*

M. VERSCHRAEGHEN

*De Voorzitter;*

J. CLEMENT

s'imposer d'obligation contraignante par la voie d'une telle disposition. Aucun effet juridique n'étant associé à son non-respect, il est préférable d'y renoncer.

7. L'article 158, § 5, en projet habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à « modifier et [à] compléter » l'un de ses arrêtés. Étant donné que cet arrêté n'a pas été confirmé et qu'il s'avère également qu'il n'y a plus de fondement juridique justifiant qu'il soit modifié et complété, cette disposition est superflue et devrait être omise.

*Articles 4 et 5*

8. Dans le texte néerlandais des articles 4 et 5, on écrira chaque fois « van onbepaalde duur » au lieu de « voor onbepaalde duur ».

9. À l'article 5, on écrira en outre « alinéa 3 » au lieu de « alinéa 2 ».

La chambre était composée de

Messieurs J. CLEMENT, conseiller d'État, président,

J. VAN NIEUWENHOVE, conseillers d'État,  
P. BARRA,

Madame M. VERSCHRAEGHEN, greffier assumé.

Le rapport a été présenté par M. F. VANNESTE, auditeur.

*Le Greffier;*

M. VERSCHRAEGHEN

*Le Président,*

J. CLEMENT

## ONTWERP VAN ORDONNANTIE

### tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voorstel van de Minister belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Na beraadslaging,

#### BESLUIT :

De Minister bevoegd voor Huisvesting is belast met het voorstellen aan het Parlement van het ontwerp van ordonnantie waarvan de tekst hierna volgt :

#### *Artikel 1*

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

#### *Artikel 2*

Artikel 66 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals ingevoegd bij de ordonnantie van 1 april 2004, wordt als volgt aangevuld :

« Indien de betwisting betrekking heeft op het einde van de huurovereenkomst van bepaalde duur, bedragen de in de leden 1, 3, 4, 5 en 7 voorziene termijnen respectievelijk vier, vijftien, vijfentwintig, vijftien en dertig dagen, terwijl de in lid 6 voorziene termijnen respectievelijk vier, vijftien en drie dagen bedragen ». ».

#### *Artikel 3*

Artikel 158 van dezelfde ordonnantie wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. – Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 tot en met 22, gelden de door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders waarvan de huurovereenkomst in werking treedt op 1 januari 2013 of later.

## PROJET D'ORDONNANCE

### modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition de la Ministre chargée de l'Environnement, de l'Énergie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

Après délibération,

#### ARRETE :

La Ministre en charge du Logement est chargée de présenter au Parlement le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

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

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

#### *Article 2*

L'article 66 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, tel qu'inséré par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004, est complété comme suit :

« Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1<sup>er</sup>, 3, 4, 5 et 7 s'élèvent respectivement à quatre, quinze, quarante-cinq, quinze et trente jours, tandis que les délais prévus à l'alinéa 6 s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours. ».

#### *Article 3*

L'article 158 de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante :

« § 1<sup>er</sup>. – A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement.

§ 2. – Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten, en met name artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, evalueren de huisvestingsmaatschappijen de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling :

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsinkomen gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd voor een periode van drie jaar. Indien dit inkomen in de loop van de opzegtermijn opnieuw onder dit plafond van 150 % zou vallen door een beslissing of een voorzienbare omstandigheid die reeds gekend was op het moment van de kennisgeving van de opzegtermijn en buiten de wil van de huurder geschiedt, kan deze laatste de BGHM hoogdringend vatten, overeenkomstig de door de Regering vast te stellen modaliteiten. De Regering zal jaarlijks overgaan tot een evaluatie van deze voorziening die zij bij het Parlement zal indienen;

2° indien het gezin een bovenmatige woning betrekt en een door een huisvestingsmaatschappij voorgestelde woning weigert die eenzelfde comfort biedt, gelegen is in dezelfde gemeente en aan zijn nieuwe samenstelling is aangepast, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval, zal de bestaande overeenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 3 maanden en zal een nieuwe huurovereenkomst worden afgesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, krachtens het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten, zal de in ditzelfde lid bedoelde evaluatie plaatsvinden op het einde van het tweede jaar van iedere nieuwe periode van drie jaar.

De Regering is ermee belast, vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die worden afgesloten vanaf 1 januari 2013, te voorzien in een herhuisvestingshulp voor huurders waarvan de huurovereenkomst werd beëindigd in toepassing van het eerste lid.

§ 3. – Gehandicapte personen en bejaarden, die ouder zijn dan 65 jaar op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Bovendien zal aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van het verlopen van de overeenkomst ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst voor onbepaalde duur worden voorgesteld.

§ 2. – Au terme de huit années, et sans préjudice de l’application des règles de droit commun sur l’exécution des contrats, et notamment l’article 1184 du Code civil, les sociétés de logement vérifient la situation du ménage tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition :

1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d’admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans. Si, au cours du préavis, ses revenus devaient retomber sous ce plafond de 150 % en conséquence d’une décision ou d’un événement prévisible, déjà connu au moment de la notification du préavis et indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement. Le Gouvernement procédera annuellement à l’évaluation de ce dispositif, qu’il soumettra au Parlement;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune) que la société de logement a l’obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l’ancien loyer; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin moyennant un préavis de 3 mois et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

Lorsque, en vertu de l’alinéa précédent, le bail a été prolongé ou qu’un nouveau contrat a été conclu, la vérification visée à ce même alinéa intervient à la fin de la deuxième année de chaque nouvelle période de trois ans.

Le Gouvernement est chargé de mettre en place, avant l’expiration des premiers baux à durée déterminée conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, des mesures d’accompagnement au relogement des locataires dont le bail a pris fin en application de l’alinéa premier.

§ 3. – Restent soumises à des contrats types de bail d’une durée indéterminée, les personnes handicapées ainsi que les personnes ayant atteint l’âge de 65 ans au moment de la prise d’effet du bail initial.

Par ailleurs, les personnes soumises au bail de neuf ans mais qui, au moment de l’expiration du terme, sont devenues handicapées entre-temps, se voient proposer un bail d’une durée indéterminée.

In tegenovergestelde zin, zal, middels een opzegtermijn van zes maanden, een einde worden gesteld aan huurovereenkomsten voor onbepaalde duur van personen waarvan het statuut van gehandicapte zou komen te vervallen vanaf 1 januari 2013. In ruil zal aan hen een huurovereenkomst voor bepaalde duur worden voorgesteld. Een gelijkaardig stelsel is van toepassing op niet gehandicapte gezinsleden indien, opnieuw vanaf 1 januari 2013, de gehandicapte persoon overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de verhuurder gekende gezinssamenstelling.

§ 4. – Huurders die een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een mutatie blijven eveneens onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur, voor zover hun initiële huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 januari 2013.

Indien de huurders waarvan de initiële huurovereenkomst in werking is getreden op of na 1 januari 2013 een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een mutatie, mag de duur van deze laatste overeenkomst opgeteld bij de duur van de vorige overeenkomst niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, naargelang de mutatie al dan niet plaatsvindt in de loop van de eerste huurovereenkomst. ».

#### *Artikel 4*

In artikel 159, § 1, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « van onbepaalde duur » geschrapt.

#### *Artikel 5*

In artikel 159, § 4, derde lid, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « van onbepaalde duur » geschrapt.

Brussel, 7 juni 2012

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Charles PICQUÉ

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Evelyne HUYTEBROECK

A l' inverse, il est mis un terme, moyennant un préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013. A la place, un bail à durée déterminée leur est proposé. Un régime similaire s'applique aux membres non handicapés du ménage lorsque, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 toujours, la personne handicapée décède ou ne fait plus partie de la composition du ménage, connue du bailleur.

§ 4. – Les locataires concluant un nouveau bail à la suite d'une mutation restent également soumis à un contrat type de bail d'une durée indéterminée, pourvu que leur bail initial ait pris effet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement concluent un nouveau bail à la suite d'une mutation, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la mutation intervient au cours du premier bail ou non. ».

#### *Article 4*

A l'article 159, § 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

#### *Article 5*

A l'article 159, § 4, alinéa 3, de la même ordonnance, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

Bruxelles, le 7 juin 2012

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Propriété publique et de la Coopération au Développement,

Charles PICQUÉ

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

Evelyne HUYTEBROECK





0612/2554  
I.P.M. COLOR PRINTING  
☎ 02/218.68.00