

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2011-2012

20 JULI 2012

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

#### **tot wijziging van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode**

(ingediend door de heren Mohamed OURIAGHLI (F),  
Alain MARON (F), mevr. Céline FREMAULT (F),  
Carla DEJONGHE (N), Bianca DEBAETS (N)  
en Elke VAN den BRANDT (N))

#### **Toelichting**

Het recht op behoorlijke huisvesting wordt formeel vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, dat als volgt luidt : « Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden <sup>(1)</sup>. Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten <sup>(2)</sup>, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten inzonderheid : (...) 3° het recht op een behoorlijke huisvesting (...) ».

Die grondwettelijke vastlegging maakt van het recht op huisvesting een van de fundamentele rechten en eraan raken brengt andere, even fundamentele rechten in gevaar, zoals het recht op gezondheid, onderwijs, cultuur en werk.

In dat verband bepaalt de Brusselse Huisvestingscode dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning <sup>(3)</sup>.

(1) « Samen met voeding en kleding is huisvesting een van de meest elementaire vitale behoeften van de mens », *Gedr. St.*, Senaat, zitting 1992-1993, nr. 100/3.

(2) De uitdrukking « overeenkomstige plichten » betekent dat de burger moet meewerken aan de sociale en economische vooruitgang van de samenleving waarin hij leeft. In andere zogenoemde klassieke rechtstakken bepaalt die plicht zich er doorgaans toe het recht van een ander te erkennen.

(3) Zie artikel 3.

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

20 JUILLET 2012

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

#### **modifiant l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement**

(déposée par MM. Mohamed OURIAGHLI (F),  
Alain MARON (F), Mmes Céline FREMAULT (F),  
Carla DEJONGHE (N), Bianca DEBAETS (N)  
et Elke VAN den BRANDT (N))

#### **Développements**

Le droit à un logement décent est un droit formellement consacré par l'article 23 de la Constitution au terme duquel « Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine <sup>(1)</sup>. A cette fin, la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes <sup>(2)</sup>; les droits économiques, sociaux et culturels et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits concernent notamment : (...) 3° le droit à un logement décent (...) ».

Cette consécration constitutionnelle porte le droit au logement au rang des droits fondamentaux dans la mesure où sa mise en cause met en péril d'autres droits tout aussi fondamentaux tels que le droit à la santé, à l'instruction, à la culture et au travail.

Dans le même ordre d'idées, le Code bruxellois du Logement dispose également que « chacun a droit à un logement décent » <sup>(3)</sup>.

(1) « Avec la nourriture et l'habillement, le logement constitue l'un des besoins vitaux les plus élémentaires de l'être humain », *Doc. parl. Sén.*, sess. 1992-1993, n° 100/3.

(2) Cette expression « d'obligations correspondantes » signifie que le citoyen a un devoir de collaboration au progrès social et économique de la société dans laquelle il vit. Dans les autres droits dits classiques, ce devoir se borne généralement à reconnaître le droit d'autrui.

(3) En son article 3.

Hoewel de invoeging van die bepaling in de Grondwet *a priori* niet strijdig is met het eigendomsrecht, biedt ze in sommige gevallen toch de mogelijkheid te beoordelen in hoeverre het nuttig is, met name in het licht van sommige legitieme doelstellingen van openbaar belang.

De Brusselse wetgever heeft al gezorgd voor het noodzakelijke evenwicht tussen die twee essentiële elementen van ons recht, het eigendomsrecht en het recht op huisvesting.

De goedkeuring van het systeem van het openbaar beheerrecht dat geregeld wordt door de Huisvestingscode vormt een mooi voorbeeld van die spanning.

Het Grondwettelijk Hof heeft de juistheid benadrukt van de analyse die streeft naar een evenwicht tussen de privé-belangen en het collectief belang, met strenge naleving van bepaalde voorwaarden.

Ofschoon het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens het recht op behoorlijke huisvesting niet uitdrukkelijk vastlegt, heeft het Hof van Straatsburg te kennen gegeven dat « het tot de taken van een democratische wetgever behoort om sociale misstanden weg te werken. De moderne samenlevingen beschouwen huisvesting als een essentiële behoefte en de leniging ervan mag niet helemaal aan de marktmechanismen worden overgelaten. De beoordelingsmarge (van de Staat) gaat vrij ver om een wetgeving op te zetten die terzake voor meer sociale rechtvaardigheid moet zorgen. » (4).

Thans hebben heel wat Brusselaars te kampen met grote problemen om zich te huisvesten, onder meer omdat « een te groot deel van het woningaanbod niet voldoet » (5). En ofschoon het totale aanbod aan woningen voldoende groot blijft, zien degenen met lage inkomens zich genoopt een steeds groter deel van hun inkomsten te besteden aan hun huur (6).

Alhoewel men ervan uitgaat dat een gezin niet meer dan een derde van zijn inkomsten zou moeten besteden aan huisvesting (7), heeft 50 % van de Brusselse bevolking met een inkomen van minder dan het gemiddelde thans maar toegang tot 21 % van de huurwoningen, terwijl 43 % ervan

Si l'instauration de cette disposition dans la Constitution n'est *a priori* pas contradictoire avec le droit de propriété, il permet toutefois d'en apprécier la portée utile dans certains cas, notamment lorsqu'il est mis en perspective avec certains objectifs légitimes et d'intérêt public.

Le législateur bruxellois a déjà pu consacrer le nécessaire équilibre qui doit prévaloir entre ces deux éléments essentiels de notre droit que sont le droit de propriété et le droit au logement.

Cette tension s'est parfaitement illustrée à l'occasion de l'adoption du régime du droit de gestion publique organisé par le Code du Logement.

La Cour constitutionnelle est venue conforter la justesse de l'analyse qui consiste à opérer, dans le strict respect de certaines conditions, la mise en balance entre les intérêts privés et le bien-être collectif.

En outre, si la Convention européenne des Droits de l'Homme ne consacre pas expressément en tant que tel le droit à un logement décent, la Cour de Strasbourg a indiqué qu'« éliminer des injustices sociales figure parmi les tâches d'un législateur démocratique. Or, les sociétés modernes considèrent le logement comme un besoin primordial dont on ne saurait abandonner la satisfaction aux seules forces du marché. La marge d'appréciation (de l'Etat) va assez loin pour englober une législation destinée à assurer en la matière plus de justice sociale. » (4).

Aujourd'hui, un nombre considérable de Bruxellois rencontre des difficultés majeures pour se loger en raison notamment « de l'inadéquation d'une part trop importante de l'offre de logements » (5). Dans un contexte où l'offre globale de logements demeure pourtant suffisante, les faibles revenus se voient contraints de consacrer une part de plus en plus importante de leurs ressources au paiement de leur loyer (6).

Si l'on considère qu'un ménage ne devrait pas consacrer plus d'un tiers de ses revenus au logement (7), les 50 % de la population bruxelloise dont le revenu est inférieur au revenu médian n'ont désormais accès qu'à 21 % des logements du parc locatif, alors qu'en 1997, 43 % d'entre eux

(4) Eur. Hof R.M., arrest James versus VK, 21 februari 1986, § 47.

(5) Regeerakkoord Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 juli 2004.

(6) Van 1994 tot 2006 zijn de huurprijzen gestegen met gemiddeld 28 %; zie *Observatorium van de Huurprijzen*, 2006, blz. 43 en volgende.

(7) In de sociale huisvesting mag de huurprijs niet hoger zijn dan 22 % van de inkomsten van het gezin; zie het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door andere openbare vastgoedmaatschappijen, *Belgisch Staatsblad* 14 november 1996, artikel 20, § 2, 2°bis.

(4) Cour eur.D.H., arrêt James c/RU, 21 février 1986, § 47.

(5) Accord de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2004.

(6) De 1994 à 2006, les loyers ont augmenté, en moyenne de 28 %, cfr. *Observatoire des loyers*, 2006, p. 43 et s.

(7) Dans le logement social, le loyer ne peut être supérieur à 22 % des revenus du ménage, cfr. Arr. gouv. Rég. Bxl-Cap. du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *Moniteur belge*, 14 novembre 1996, article 20, § 2, 2°bis.

in 1997 voor hen toegankelijk was <sup>(8)</sup>. Er is dus een alsmear grotere afkalving van het aantal woningen die toegankelijk zijn voor de hele bevolking.

Het feit dat de woningen niet afgestemd zijn op de noden zou op de duur ook kunnen leiden tot een tekort aan woningen. Volgens het Federaal Planbureau groeit de bevolking te Brussel zodanig aan dat zij in 2020 170.000 mensen meer zal tellen dan vandaag. Die massale toestroom van nieuwe inwoners zal de huisvestingsproblemen erger maken, en voor alle Brusselaars.

In die wetenschap, zetten de regering en de andere overheden programma's op touw die tot doel hebben de doormening van huurders in de overheidswoningen te versnellen en de tijd die nodig is om woningen bewoonbaar te maken in afwachting van renovatie te verkorten. Hier en daar dragen regionale en gemeentelijke voorzieningen bij tot de uitbouw van het aanbod aan overheidswoningen. Tevens wordt binnen de regering nagedacht over de omvorming van een deel van de overtollig geworden leegstaande kantoren tot woningen.

Op het Brusselse grondgebied – en dat is een bijzonder vreemde paradox – blijft echter een groot aantal woningen leegstaan <sup>(9)</sup> ondanks de invoering van vele wettelijke instrumenten ter bestrijding van die kwaal, zowel op federaal niveau als in de gemeenten en het Gewest. Om die wettelijke instrumenten te kunnen activeren, moeten de bevoegde overheden ze evenwel eerst nauwkeurig inventariseren.

Krachtens artikel 18, § 2, 2° van de Brusselse Huisvestingscode wordt een woning geacht leeg te staan als « het water- of elektriciteitsverbruik gedurende een jaar lager is dan het verbruiksminimum dat de regering heeft vastgesteld <sup>(10)</sup> ». De wetgever spreekt hier wel van een vermoeden, dat te allen tijde kan worden weerlegd door de houder van een zakelijk recht op het goed.

Ter zake moet worden opgemerkt dat, volgens het huidige recht, noch het Gewest, noch de gemeenten de mogelijkheid hebben om, als methode voor telling, gebruik te maken van de lijst van de tellers die afwezig of verzegeld zijn dan wel een verbruik aangeven dat lager is dan het door de Regering bepaalde minimum.

(8) De Keersmaecker M.-L., « Accessibilité au marché du logement Bruxellois », *BGHM Info*, nr. 45, Brussel, 2006, blz. 14 en volgende.

(9) Tussen 15.000 en 30.000 woningen volgens de bronnen en de gebruikte methodes.

(10) Artikel 9 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 tot uitvoering van de Huisvestingscode stelt dat de het minimumwaterverbruik waaronder mag worden verondersteld dat de woning leegstaat, zoals bedoeld in artikel 18, § 2, 2° van de ordonnantie, wordt vastgesteld op vijf kubieke meter water per jaar; een woning wordt eveneens verondersteld leeg te staan als de elektriciteitsmeter verzegeld is of als het jaarlijks elektriciteitsverbruik kleiner was dan 100kwh.

leur étaient accessibles <sup>(8)</sup>. On assiste donc à une érosion croissante du stock de logements accessibles à l'ensemble de la population.

Cette inadéquation qualitative pourrait à terme se doubler d'une pénurie quantitative. D'après le Bureau fédéral, la croissance démographique sera telle à Bruxelles, qu'en 2020, sa population comptera 170.000 personnes de plus qu'aujourd'hui. Cet apport massif de nouveaux habitants accentuera les problèmes de logement; mais cette fois, pour tous les Bruxellois.

Dans ce contexte, le gouvernement et les autres autorités publiques mettent en place des programmes visant à accélérer la rotation locative dans le logement public et à réduire le temps nécessaire pour rendre habitables les logements en attente de rénovation. Cà et là, des dispositifs régionaux et communaux contribuent au développement de l'offre de logements publics. Une réflexion est également en cours au sein du gouvernement en vue de convertir en logement une partie du stock de bureaux vides devenus superflus au regard de la demande.

Pourtant – et le paradoxe devient ici particulièrement interpellant – il existe sur le territoire bruxellois, un nombre important de logements vides <sup>(9)</sup> qui subsistent inexorablement, malgré la mise en place de plusieurs instruments légaux de lutte contre ce fléau, tant au niveau fédéral que régional et communal. Mais pour que ces outils légaux puissent être activés, il faut, au préalable, que les autorités compétentes les recensent avec précision.

En vertu de l'article 18, § 2, 2° du Code bruxellois du logement, est présumé inoccupé un logement dont « la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement » <sup>(10)</sup>. Le législateur parle bien ici de présomption, en tout temps réfragable par le titulaire de droit réel sur le bien.

Il convient d'observer que, dans l'état actuel du droit, ni la Région ni les communes ne sont en situation de pouvoir utiliser, comme méthode de recensement, la liste des compteurs absents, scellés ou présentant une consommation inférieure aux planchers fixés par le Gouvernement.

(8) De Keersmaecker M.-L., « Accessibilité au marché du logement bruxellois », *SLRB Info*, n° 45, Bruxelles, 2006, p. 14 et s.

(9) Entre 15.000 et 30.000 logements selon les sources et les méthodologies utilisées.

(10) L'article 9 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement stipule que la consommation minimale d'eau, en deçà de laquelle il y a lieu de présumer le logement inoccupé est de cinq mètres cube par an; un logement est également présumé inoccupé lorsque le compteur électrique est scellé ou présente une consommation annuelle inférieure à 100kwh.

Tot nu toe kan het vermoeden van leegstand enkel worden opgemaakt uit het externe uitzicht van het gebouw. Gelet op de omvang van het verschijnsel, lijken de hulpmiddelen die ter beschikking staan van de regering onbeduidend.

Niets verplicht de beheerders van de Brusselse water- en elektriciteitsnetten, Hydrobru en Sibelga, immers dat soort informatie regelmatig en systematisch door te geven. Momenteel zijn zij enkel verplicht dat op gerichte wijze te doen, op afzonderlijk beschouwde gebouwen, als er al een vermoeden van leegstand bestaat.

Toch weten wij uit ervaring dat de opname van de meters tot nu toe het eenvoudigste en meest betrouwbare middel is om te zien of een woning bewoond is.

Zo kon een duidelijk verband gelegd worden tussen de omvang van de geïnde heffingen op leegstaande, verlaten of onvoltooide gebouwen en het al dan niet verstrekken van de gegevens inzake het water- of elektriciteitsverbruik aan de gemeentebesturen <sup>(11)</sup>.

Dat is een van de moeilijkheden die het Parlement er overigens toe gebracht heeft om een ordonnantie aan te nemen tot invoering van een gewestelijke administratieve boete en tot oprichting van een dienst waarvan het personeel gemachtigd is om overtredingen op te sporen en vast te stellen <sup>(12)</sup>.

Dit voorstel van ordonnantie beoogt de wijze te regelen waarop de Regering, met strenge inachtneming van de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten aanzien van de verwerking van persoonsgegevens, bij Hydrobru en Sibelga gegevens kan opvragen inzake het jaarlijks elektriciteits- en gasverbruik in alle gebouwen op het grondgebied van het Gewest, zodat die nieuwe dienst niet dezelfde hindernissen ondervindt als de gemeentediensten bij het bestrijden van leegstand.

## Commentaar bij de artikelen

### Artikel 1

Deze vermelding wordt opgelegd door artikel 8, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen.

(11) Volledig verslag van interpellaties en mondelinge vragen, Commissie voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing van het Brussels Hoofdstedelijk parlement, vergadering van 26 oktober 2010, blz. 27.

(12) Ordonnantie van 30 april 2009 ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de huisvestingscode betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijke Wetboek, *Belgisch Staatsblad*, 8 mei 2009.

A ce stade, les présomptions d'inoccupation ne peuvent donc être établies que sur l'aspect extérieur du bâtiment. Étant donné l'ampleur du phénomène, les outils à disposition du gouvernement paraissent bien dérisoires.

Rien n'oblige en effet les gestionnaires de réseaux d'eau et d'électricité bruxellois, Hydrobru et Sibelga, à fournir ce type d'informations régulièrement et systématiquement. Elles ne sont pour l'heure tenues de le faire que de manière ponctuelle, sur des immeubles pris individuellement, lorsqu'il existe déjà une présomption d'inoccupation.

Et ce, alors que l'expérience nous enseigne que le relevé des compteurs constitue le moyen le plus simple et le plus fiable jusqu'ici éprouvé pour présumer de l'occupation d'un logement.

On a pu ainsi observer un lien fort entre le niveau des recettes perçues en vertu de la taxe sur les immeubles inoccupés, abandonnés ou inachevés et la fourniture ou non des chiffres de consommation d'eau ou d'électricité aux autorités communales <sup>(11)</sup>.

Cette difficulté, parmi d'autres, a d'ailleurs conduit le Parlement bruxellois à adopter une ordonnance qui crée une amende administrative régionale, ainsi qu'un service dont les agents ont qualité pour rechercher et constater les infractions <sup>(12)</sup>.

Pour que ce nouveau service ne subisse pas les mêmes entraves que ses homologues communaux dans leur lutte contre les logements inoccupés, la présente proposition d'ordonnance vise à encadrer, dans le strict respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, la manière dont le Gouvernement pourra exiger d'Hydrobru et Sibelga les données relatives aux consommations annuelles d'eau et d'électricité dans tous les immeubles situés sur le territoire de la Région.

## Commentaire des articles

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

Cette mention est imposée par l'article 8, alinéa 2 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

(11) Compte-rendu intégral des interpellations et des questions orales, Commission du logement et de la rénovation urbaine du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, réunion du 26 octobre 2010, p.27.

(12) Ordonnance du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire, *Moniteur belge*, 8 mai 2009.

De in deze ordonnantie bedoelde aangelegenheid behoort zonder meer tot de gewestelijke bevoegdheden.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming van de instellingen, in combinatie met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen, immers bevoegd voor huisvesting.

#### *Artikel 2*

Dit artikel verwijst naar de relevante gegevens van de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten aanzien van de verwerking van persoonsgegevens.

Artikel 5 c), e) en f) maakt de mededeling van persoonlijke gegevens mogelijk in het kader van een verplichting tot openbare dienst of inzake het uitoefenen van het openbaar gezag als bepaald in het kader van een ordonnantie.

Het harmoniseren van de respectieve legitieme belangen wordt versterkt door de relevante teksten, de rechtspraak van het EHRM en het Grondwettelijk Hof, alsook door tal van gelijklopende analyses.

De bescherming van de persoonlijke levenssfeer wordt vastgelegd in vele nationale en internationale bepalingen :

- artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens;
- artikel 17 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten;
- Richtlijn 95/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 24 oktober 1995 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens;
- artikel 22 van de Grondwet.

Elk van die bepalingen staat evenwel toe dat de wet uitzonderingen mogelijk maakt op het algemeen principe inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, mits naleving van enkele principes.

In het Belgisch recht wordt de grondslag van het stelsel geregeld door de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten aanzien van de verwerking van persoonsgegevens.

De Brusselse ordonnantiegever wil ervoor zorgen dat woningen die blijven leegstaan terug op de markt worden gebracht, teneinde bij te dragen tot de verwezenlijking van eenieders recht op behoorlijke huisvesting, zoals nadrukke-

La matière visée par la présente ordonnance relève bien des compétences régionales.

La Région de Bruxelles-Capitale est en effet compétente pour le logement en vertu de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

#### *Article 2*

Cet article fait référence aux données pertinentes de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

L'article 5 c), e) et f) permet la communication de données personnelles dans le cadre d'une obligation de service public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique établie dans le cadre d'une ordonnance.

La mise en balance des intérêts légitimes respectifs est confortée par les textes pertinents, la jurisprudence de la CEDH et de la Cour constitutionnelle ainsi que par de nombreuses analyses concourantes.

La protection de la vie privée est consacrée par de nombreuses dispositions nationales et internationales :

- l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme;
- l'article 17 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques;
- la Directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données;
- l'article 22 de la Constitution.

Chacune de ces dispositions autorise cependant que la loi encadre les exceptions au principe général de la protection de la vie privée moyennant le respect de certains principes.

En droit belge, la base du régime est organisée par la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel.

L'objectif du législateur ordonnancier bruxellois est de favoriser la remise sur le marché de logements qui demeurent inoccupés, en vue de contribuer à réaliser le droit de chacun à un logement décent tel que proclamé par l'arti-

lijk opgenomen is in artikel 23 van de Grondwet. Een dergelijke doelstelling van algemeen belang is uiteraard legitiem en kan in principe het terugschroeven van de inachtneming van de persoonlijke levenssfeer rechtvaardigen, voor zover die ingreep evenredig is met het nagestreefde doel.

Ter herinnering : artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode stelt het volgende :

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

- 1° de leegstaande woningen;
- 2° de woningen bedoeld in de artikelen 9 en 10 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd of waarvan de toestand niet in overeenstemming werd gebracht overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk recht wordt bewoond;
- 3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

§ 2. – Woningen worden als leegstaand beschouwd :

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

§ 3. – In afwijking van § 2 wordt een woning waar de eigenaar als natuurlijke persoon of de houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is, niet als een leegstaande woning beschouwd. ».

Het Grondwettelijk Hof<sup>(13)</sup> heeft reeds opgemerkt dat de Grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij niet anders bepalen, aan de Gemeenschappen en de Gewesten alle bevoegdheid hebben verleend om eigen regels uit te vaardigen inzake de materies die aan hen overgedragen werden. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid, kunnen de Gewesten beperkingen aanbrengen in het eigendomsrecht.

(13) Arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005, rolnummer : 2943, considerans B.10.1 e.v.

de 23 de la Constitution. Un tel objectif d'intérêt général est bien évidemment légitime et peut, en principe, justifier une ingérence dans le droit au respect de la vie privée, pour autant que l'atteinte à ce droit soit proportionnée à l'objectif poursuivi.

Pour rappel, l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement dispose que :

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

- 1° les logements inoccupés;
- 2° les logements visés aux articles 9 et 10 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, les logements :

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

§ 3. – Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels. ».

La Cour constitutionnelle<sup>(13)</sup> a déjà relevé que le Constituant et le législateur spécial, dans la mesure où ils ne disposent pas autrement, ont attribué aux communautés et aux régions toute la compétence d'édicter les règles propres aux matières qui leur ont été transférées. Dans l'exercice de cette compétence, les régions peuvent apporter des limitations au droit de propriété.

13 Arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005, Numéro du rôle : 2943, considérans B.10.1. et svts.

De uitvoering van een huisvestingsbeleid impliceert dat grenzen worden vastgesteld voor de uitoefening van het eigendomsrecht van de houders van zakelijke rechten op de gebouwen waarop de maatregelen om het bepaalde doel te bereiken betrekking hebben. Het openbaar beheerrecht dat ingevoerd wordt door de bestreden bepalingen betreft enkel de leegstaande woningen, degene waarin geen renovatiewerken hebben plaatsgevonden en degene die onbewoond verklaard werden overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Het impliceert geen wijziging van het stelsel inzake het eigendomsrecht, als omschreven in het Burgerlijk Wetboek (arrest 2005/69, considerans B.10.3.).

Nog steeds in het kader van hetzelfde arrest, heeft het Hof de legitimiteit van de doelstelling inzake openbaar beheer bevestigd : B.17.2. « Met de goedkeuring van de bestreden bepalingen wilde de ordonnantiegever het recht op huisvesting concreet invullen door op een efficiënte manier het woningaanbod op het grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te vergroten (Parl. St., Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2002-2003, A-416/1, pp. 1, 5 en 11).

Zulk een doelstelling is in overeenstemming met het algemeen belang. Gelet op artikel 23 van de Grondwet dringt die doelstelling zich op aan de bevoegde wetgever. » (14).

Hetzelfde geldt inzake de evenredigheid van de goedgekeurde maatregelen : een vastgoedoperator beschikt enkel over een openbaar beheersrecht voor leegstaande woningen, woningen die onbewoonbaar zijn verklaard en woningen waarvoor het conformiteitsbewijs of conformiteitsattest geweigerd is en die niet werden geregulariseerd overeenkomstig de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, behalve als de eigenaar ze zelf woont (artikel 18, § 1).

Woningen worden beschouwd als leegstaand als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming of als gedurende dezelfde periode geen minimaal water- of elektriciteitsverbruik werd vastgesteld.

Het vermoeden van leegstand kan evenwel worden weerlegd als de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder (artikel 18, § 2), of als hij als natuurlijke persoon of de houder van zakelijke rechten gedomicilieerd is (artikel 18, § 3).

In het kader van verhaal bij het Arbitragehof is het begrip bescherming van de persoonlijke levenssfeer uitdrukkelijk aan bod gekomen :

Zo heeft het Hof het volgende gesteld (zelfde arrest, considerans B.21) : « B.21. De verzoekende partijen lei-

La mise en œuvre d'une politique du logement implique que des limites soient apportées à l'exercice du droit de propriété des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre l'objectif fixé. Le droit de gestion publique instauré par les dispositions attaquées concerne les seuls logements inoccupés, ceux qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation et ceux qui ont été déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale. Il n'implique pas de modification du régime relatif au droit de propriété tel qu'il est défini par le Code civil (arrêt 2005/69, considérant B.10.3.).

Toujours dans le cadre du même arrêt, la cour a confirmé la légitimité de l'objectif de la Gestion publique : B.17.2. « En adoptant les dispositions attaquées, le législateur ordonnancier entendait concrétiser le droit au logement en stimulant efficacement l'offre de logements sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (Doc., Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/1, pp. 1, 5 et 11).

Un tel objectif est conforme à l'intérêt général. Eu égard à l'article 23 de la Constitution, cet objectif s'impose au législateur compétent » (14).

Il en va de même de la proportionnalité des mesures adoptées : Un opérateur immobilier public ne dispose d'un droit de gestion publique que sur des logements inoccupés, des logements déclarés inhabitables et des logements pour lesquels le certificat de conformité ou l'attestation de conformité ont été refusés et qui n'ont pas été régularisés conformément aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, sauf lorsque le propriétaire les occupe lui-même (article 18, § 1<sup>er</sup>).

Les logements sont présumés inoccupés lorsqu'ils n'ont pas été garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ou lorsque pendant la même période il n'a pas été constaté de consommation minimale d'eau ou d'électricité.

La présomption d'inoccupation peut toutefois être renversée si le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire (article 18, § 2) ou s'il est domicilié dans l'immeuble en tant que personne physique (article 18, § 3).

Dans le cadre des recours portant devant la Cour d'Arbitrage, la notion de protection de la vie privée a été explicitement abordée :

La cour a ainsi eu l'occasion d'affirmer (même arrêt, considérant B.21) : « B.21. Les parties requérantes pren-

(14) Wij benadrukken dat.

(14) C'est nous qui soulignons.

den subsidiair een derde middel af uit de schending van artikel 22 en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, doordat artikel 18 van de bestreden ordonnantie gebruik maakt van vermoedens die naar een effectieve werkelijkheid verwijzen, die kenmerkend is voor het dagelijkse leven, en die, om te kunnen worden bevestigd, een inmenging van de overheid zouden impliceren in het recht op eerbiediging van het privé-leven en van de woning.

B.22.1. Artikel 18, § 2, bepaalt dat woningen als leegstaand worden beschouwd als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming of als er gedurende eenzelfde periode niet een minimaal water- of elektriciteitsverbruik werd vastgesteld, behalve indien de eigenaar of de houder van een zakelijk recht daarvoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van de huurder.

Op grond van artikel 13, § 1, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de gewestelijke inspectiedienst, of de gemachtigde ambtenaar van de Regering, de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Dit bezoek mag pas plaatsvinden nadat de verhuurder en de huurder hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

B.22.2. Het recht op eerbiediging van het privé-leven en het gezinsleven heeft als essentieel doel de personen te beschermen tegen inmengingen in hun privé-leven, hun gezinsleven, hun woning of hun briefwisseling. Het voorstel dat is voorafgegaan aan de aanneming van artikel 22 van de Grondwet bekleemtoonde « de bescherming van de persoon, de erkenning van zijn identiteit en de belangrijkheid van zijn ontplooiing en die van zijn gezin » en het onderstreepte de noodzaak om het privé-leven en het gezinsleven te beschermen tegen « inmenging, onder meer als gevolg van de onafgebroken ontwikkeling van de informatietechnieken, wanneer maatregelen van opsporing, onderzoek en controle door de overheid en particuliere instellingen worden uitgevoerd bij het uitoefenen van hun functie of hun activiteit » (*Parl. St.*, Senaat, 1991-1992, nr. 100-4/2°, p. 3).

Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 22 van de Grondwet blijkt bovendien dat de Grondwetgever « een zo groot mogelijke concordantie [heeft willen nastreven] met artikel 8 van het Europees Verdrag tot Bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden [...], teneinde betwistingen over de inhoud van dit Grondwetsartikel respectievelijk artikel 8 [van het Verdrag] te vermijden [...] » (*Parl. St.*, Kamer, 1993-1994, nr. 997/5, p. 2). De rechten die door de voormelde grondwetsbepaling en verdragsbepaling zijn toegekend, zijn echter niet absoluut. Hoewel artikel 22 van de Grondwet eenieder het recht toekent op eerbiediging van zijn privé-leven en zijn gezins-

nen un troisième moyen, à titre subsidiaire, de la violation de l'article 22 et des articles 10 et 11 de la Constitution combinés avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, en ce que l'article 18 de l'ordonnance litigieuse recourt à des présomptions qui renvoient à des réalités effectives, caractéristiques de la vie quotidienne, et qui, pour être vérifiées, impliqueraient une ingérence de l'autorité publique dans le droit au respect de la vie privée et du domicile.

B.22.1. L'article 18, § 2, dispose que les logements sont présumés inoccupés lorsqu'ils ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ou lorsque pendant la même période il n'a pas été constaté de consommation minimale d'eau et d'électricité, sauf si le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel peut justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

Sur la base de l'article 13, § 1<sup>er</sup>, les agents-inspecteurs du service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du bailleur et du locataire par lettre recommandée.

B.22.2. Le droit au respect de la vie privée et familiale a pour objet essentiel de protéger les personnes contre les immixtions dans leur intimité, leur vie familiale, leur domicile ou leur correspondance. La proposition qui a précédé l'adoption de l'article 22 de la Constitution insistait sur « la protection de la personne, la reconnaissance de son identité, l'importance de son épanouissement et celui de sa famille [...] » et elle soulignait la nécessité de protéger la vie privée et familiale « des risques d'ingérence que peuvent constituer, notamment par le biais de la modernisation constante des techniques de l'information, les mesures d'investigation, d'enquête et de contrôle menées par les pouvoirs publics et organismes privés, dans l'accomplissement de leurs fonctions ou de leurs activités » (*Doc. parl.*, Sénat, 1991-1992, n° 100-4/2°, p. 3).

Il ressort en outre des travaux préparatoires de l'article 22 de la Constitution que le Constituant a entendu chercher à mettre le plus possible la proposition en concordance « avec l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme [...], afin d'éviter toute contestation sur le contenu respectif de l'article de la Constitution et de l'article 8 de la [Convention] » (*Doc. parl.*, Chambre, 1993-1994, n° 997/5, p. 2). Les droits que garantissent les dispositions constitutionnelle et conventionnelle précitées ne sont toutefois pas absolus. Bien que l'article 22 de la Constitution reconnaisse à chacun le droit au respect de sa vie privée et familiale, cette disposition



leven, voegt die bepaling er immers onmiddellijk aan toe : « behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald ».

Artikel 8.2 van het voormelde Verdrag bepaalt : « Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan met betrekking tot de uitoefening van dit recht dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving nodig is in het belang van 's lands veiligheid, de openbare veiligheid, of het economisch welzijn van het land, de bescherming van de openbare orde en het voorkomen van strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden, of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. ».

B.22.3. In de veronderstelling dat de bestreden bepaling een inmenging in het recht op eerbiediging van het privé-leven, van het gezinsleven en van de woning zou inhouden, vermocht de ordonnantiegever in redelijkheid te oordelen dat de maatregel noodzakelijk was om de nagestreefde wettige doelstelling te bereiken. Het kan immers worden verantwoord dat, om elkeen het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, de ordonnantiegever de overheid machtigt om de effectieve bewoning na te gaan van een onroerend goed waarvoor aanwijzingen bestaan dat het zou kunnen leegstaan. Zulk een maatregel kan niet worden beschouwd als een onevenredige inmenging in het recht op eerbiediging van het privé-leven, van het gezinsleven en van de woning van de betrokken personen. » <sup>(15)</sup>.

Hier lijkt het geen twijfel dat het Hof zijn analyse betreffende de grondwettelijkheid van de maatregelen die de Brusselse wetgever heeft aangenomen gestoeld heeft op de principes van het recht op huisvesting (artikel 23 van de Grondwet) en het recht op bescherming van de persoonlijke levenssfeer (artikelen 22 van de Grondwet en 8 van het EVRM).

Op die wijze wordt tegemoetgekomen aan de vereisten van legitimiteit en evenredigheid, inzake het principe van de controle op het energieverbruik als aanwijzing van het vermoeden dat een woning leegstaat.

Het Hof verantwoordt de aanwending van onderzoek om leegstand vast te stellen als volgt : « ... vermocht de ordonnantiegever in redelijkheid te oordelen dat de maatregel noodzakelijk was om de nagestreefde wettige doelstelling te bereiken. Het kan immers worden verantwoord dat, om elkeen het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, de ordonnantiegever de overheid machtigt om de effectieve bewoning na te gaan van een onroerend goed waarvoor aanwijzingen bestaan dat het zou kunnen leegstaan. Zulk een maatregel

ajoute en effet immédiatement : « sauf dans les cas et conditions fixés par la loi ».

L'article 8.2 de la Convention précitée dispose : « Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui. ».

B.22.3. A supposer que la disposition attaquée puisse constituer une ingérence dans le droit au respect de la vie privée, de la vie familiale et du domicile, le législateur ordonnancier a pu raisonnablement considérer que la mesure est nécessaire pour atteindre l'objectif légitime poursuivi. Il peut, en effet, se justifier qu'afin de garantir à chacun le droit d'accès à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution, le législateur ordonnancier autorise les pouvoirs publics à se renseigner sur l'occupation effective d'un immeuble pour lequel tout laisse à penser que celui-ci pourrait être inoccupé. Une telle mesure ne peut être considérée comme une ingérence disproportionnée dans le droit au respect de la vie privée, de la vie familiale et du domicile des personnes concernées. » <sup>(15)</sup>.

En l'espèce, il n'est pas douteux que la Cour a développé son analyse relative à la constitutionnalité des mesures adoptées par législateur bruxellois en fonction des principes conjugués du droit au logement (article 23 de la Constitution) et du droit relatif à la protection de la vie privée (articles 22 de la Constitution et 8 de la CEDH).

Les exigences de légitimité et de proportionnalité sont, à ce titre, rencontrées quant au principe du contrôle de la consommation d'énergie en tant qu'indice de présomption utilisé afin de déterminer les logements vides.

La Cour légitime le recours aux investigations permettant d'identifier les immeubles inoccupés : « ... le législateur ordonnancier a pu raisonnablement considérer que la mesure est nécessaire pour atteindre l'objectif légitime poursuivi. Il peut, en effet, se justifier qu'afin de garantir à chacun le droit d'accès à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution, le législateur ordonnancier autorise les pouvoirs publics à se renseigner sur l'occupation effective d'un immeuble pour lequel tout laisse à penser que celui-ci pourrait être inoccupé. Une telle mesure

(15) Wij benadrukken dat.

(15) C'est nous qui soulignons.

kan niet worden beschouwd als een onevenredige inmening in het recht op eerbiediging van het privé-leven, van het gezinsleven en van de woning van de betrokken personen. ».

De uitdrukkelijk door het Hof aanvaarde maatregelen zijn degene die erin bestaan het water- en elektriciteitsverbruik na te gaan : « B.22.1. Artikel 18, § 2, bepaalt dat woningen als leegstaand worden beschouwd als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming of als er gedurende eenzelfde periode niet een minimaal water- of elektriciteitsverbruik werd vastgesteld, behalve indien de eigenaar of de houder van een zakelijk recht daarvoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van de huurder. ».

Opdat de overheden de als leegstaand beschouwde woningen zouden kunnen identificeren, moeten zij de objectieve gegevens die daartoe nodig zijn kunnen raadplegen.

Er zij gewezen op het feit dat diegene die een woning laat leegstaan eveneens een overtreding begaat (artikel 23*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode).

Die bepaling, die in het Brussels recht ingevoerd is bij ordonnantie van 30 april 2009, werd bekrachtigd in het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 juni 2010 (91/2010).

De bestrijding van speculatieve leegstand is eveneens een legitieme doelstelling die moet worden versterkt in het wetgevend arsenaal (*Stuk*, Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2003-2003, A-416/2, blz. 135).

Zoals het Grondwettelijk Hof eveneens opmerkt (voornoemd arrest, nr. 2010/91 van 29 juli 2010, betreffende de ordonnantie van 30 april 2009, considerans B.5.2), verwijst § 1 van artikel 23*duodecies* van de Brusselse Huisvestingscode inzake het begrip « leegstaande woning » naar artikel 18, §§ 2 en 3 van hetzelfde Wetboek, dat aangehaald wordt in B.4.6.2.2.

Het begrip « woning », zoals die wordt beschermd door de in het middel vermelde bepalingen, valt niet samen met de woonplaats in de administratieve betekenis van het woord en heeft betrekking op diverse plaatsen die een persoon bewoont om er zijn verblijf of zijn werkelijke verblijfplaats te vestigen.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens oordeelt dat het gaat over een « autonoom begrip dat niet afhangt van een internrechtelijke kwalificatie » en dat de vraag of een woonruimte een woning is afhangt « van de feitelijke omstandigheden, met name van het bestaan van een voldoende en aanhoudende band met een bepaalde plaats » (EHRM, 18 november 2004, Prokopovitch t. Rusland). Het Hof voegt eraan toe dat « de woning gewoonlijk

ne peut être considérée comme une ingérence disproportionnée dans le droit au respect de la vie privée, de la vie familiale et du domicile des personnes concernées. ».

Les mesures expressément avalisées par la Cour sont celles qui consistent à vérifier la consommation d'eau et d'électricité : « B.22.1. L'article 18, § 2, dispose que les logements sont présumés inoccupés lorsqu'il ... n'a pas été constaté de consommation minimale d'eau et d'électricité, sauf si le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel peut justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire. ».

Afin de permettre aux pouvoirs publics d'identifier les logements présumés inoccupés, il convient qu'il puisse consulter les éléments objectifs nécessaires à cette fin.

Il convient de relever que le fait de maintenir un logement inoccupé est également une infraction (article 23*duodecies* du Code bruxellois du logement).

Cette disposition, introduite dans le droit bruxellois par l'ordonnance du 30 avril 2009, a été confortée dans son principe suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 29 juillet 2010 (91/2010).

La lutte contre l'inoccupation spéculative est également un objectif légitime qu'il convient de renforcer dans l'arsenal législatif (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/2, p. 135).

Comme le relève également la Cour constitutionnelle (arrêt précité, n° 2010/91 du 29 juillet 2010, relatif à l'ordonnance du 30 avril 2009, considérant B.5.2.), le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 23*duodecies* du Code bruxellois du logement renvoie, quant à la notion de « logement inoccupé », à l'article 18, §§ 2 et 3, du même Code cité en B.4.6.2.2.

La notion de « domicile » protégé par les dispositions citées au moyen ne se confond pas avec le domicile au sens administratif du terme et vise des lieux divers occupés par une personne en vue d'y établir sa demeure ou sa résidence réelle.

La Cour européenne des droits de l'homme considère qu'il s'agit d'un « concept autonome qui ne dépend pas d'une qualification en droit interne » et que la question de savoir si une habitation constitue un domicile dépend « des circonstances factuelles, notamment de l'existence de liens suffisants et continus avec un lieu déterminé » (CEDH, 18 novembre 2004, Prokopovitch c. Russie), et ajoute que « le domicile est normalement le lieu, l'espace physique-

de plaats of de materieel bepaalde ruimte is waar het privé- en gezinsleven zich ontwikkelt » (EHRM, 12 januari 2010, Chelu t. Roemenië).

In principe is een leegstaande woning in de zin van het voormelde artikel 18 geen woning omdat er zich geen privé- of gezinsleven ontwikkelt en omdat niemand een voldoende en aanhoudende band ermee heeft.

Naast het feit dat zij als dusdanig niet in strijd is met de wet, is het dus zelfs niet zeker dat de bescherming in verband met de verwerking van persoonsgegevens ten volle kan worden ingeroepen in dit geval.

Ter herinnering : de Brusselse wetgever heeft onlangs de leegstand van bepaalde woningen tot een overtreding gemaakt.

« Art. 23*duodecies*. § 1. – De eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht van het gebouw, die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 18, § 2 en § 3, van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

§ 2. – De Regering richt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zijn de agenten ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben op voorwaarde dat ze erkend zijn door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld. Ze mogen de woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur na voorafgaande waarschuwing van de in § 1 bedoelde personen, bij aangetekende brief, ten minste één week vóór de datum van het bezoek ter plaatse.

Een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de overtreding wordt bezorgd aan de leidend ambtenaar van de dienst.

§ 3. – Wanneer een dergelijke overtreding wordt vastgesteld, stuurt de in § 2 bedoelde dienst een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder met de aanmaning om binnen drie maanden een einde te maken aan de overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan worden geleverd met alle rechtsmiddelen.

De waarschuwing wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met ontvangstbewijs. Die brief bevat de volgende vermeldingen :

a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling;

ment déterminé où se développe la vie privée et familiale » (CEDH, 12 janvier 2010, Chelu c. Roumanie).

En principe, un logement inoccupé au sens de l'article 18 précité ne constitue pas un domicile puisqu'il ne s'y développe aucune vie privée ou familiale et que personne n'établit de liens suffisants et continus avec lui.

Outre qu'elle n'est en tant que telle en contradiction avec la loi, il n'est donc même pas certain que la protection liées à l'exploitation de données personnelles en lien avec la vie privée puisse être pleinement revendiqué en l'espèce.

Pour rappel, le législateur bruxellois a érigé dernièrement l'inoccupation de certains logements en infraction.

« Art. 23*duodecies*. § 1<sup>er</sup>. – Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 18, § 2 et § 3, du présent Code, un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

§ 2. – Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions telles que décrites au § 1<sup>er</sup> soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestres et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine. Ils peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1<sup>er</sup> a été envoyé par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service.

§ 3. – Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service désigné au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

L'avertissement est notifié par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Il mentionne :

a) le fait imputé et la disposition légale enfreinte;

- b) de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding;
- c) de opgelopen administratieve straf;
- d) de mededeling dat, ingeval de opgelegde boeten niet worden betaald, de woning openbaar kan worden verkocht;
- e) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het WoonInformatieCentrum;
- f) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar-beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door dit wetboek.

§ 4. – De in § 1 bedoelde overtreding wordt bestraft met een administratieve geldboete die 500 EUR bedraagt per strekkende meter van de langste gevel vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw, wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelderverdiepingen en zolderverdiepingen, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen met leegstand.

De regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

Tenzij de overtreder bewijst dat het gebouw niet continu heeft leeggestaan, wordt het bedrag van de boete vermenigvuldigd met het aantal jaren waarin de overtreding bestond, te rekenen vanaf de datum van het proces-verbaal van eerste vaststelling.

De administratieve geldboete wordt opgelegd nadat de leidend ambtenaar van de in § 2 bedoelde dienst de vermoedelijke overtreder in staat heeft gesteld om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. – De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen na de kennisgeving van de beslissing, niettegenstaande elk beroep.

Het verzoek tot betaling van de administratieve geldboete verjaart vijf jaar na de kennisgeving van de definitieve beslissing. De verjaring wordt gestuit volgens de wijze en voorwaarden bepaald in de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt belast met het innen, via dwangbevel, van de administratieve geldboete die bij aangetekende brief met betalingsbevel ter kennis van de overtreder wordt gebracht.

- b) le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction constatée;
- c) la sanction administrative encourue;
- d) qu'en cas de non paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à la vente publique du logement;
- e) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information pour le Logement;
- f) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code.

§ 4. – L'infraction prévue au § 1<sup>er</sup> fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 EUR par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

A moins que le contrevenant ne prouve que l'inoccupation a été interrompue, le montant de l'amende est multiplié par le nombre d'années durant lesquelles l'infraction a été perpétrée à dater du procès-verbal de la première constatation.

L'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service désigné au § 2.

§ 5. – L'amende administrative doit être payée dans les soixante jours de la notification de la décision nonobstant tout recours.

La demande en paiement de l'amende administrative est prescrite après cinq ans à dater de la notification de la décision définitive. La prescription est interrompue selon les modes et dans les conditions prévues aux articles 2244 et suivants du Code civil.

Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé du recouvrement, par voie de contrainte, du montant de l'amende administrative qui est notifiée au contrevenant par lettre recommandée avec injonction de payer.

De betaling van de administratieve geldboete wordt gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvoordring die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, doet het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de woning waar de overtreding is vastgesteld, openbaar verkopen, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging.

§ 6. – Beroep kan worden ingesteld, bij wege van verzoekschrift, bij de rechtbank van eerste aanleg tegen de beslissing om een administratieve boete op te leggen. Dat moet gebeuren binnen dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing.

De bepaling van het eerste lid wordt opgenomen in de beslissing waarbij de administratieve boete wordt opgelegd.

De rechtbank moet uitspraak doen binnen drie maanden na de indiening van het in het eerste lid bedoelde verzoekschrift.

§ 7. – De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht op de woning gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

§ 8. – Vijf procent van de opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht » dat opgericht werd bij de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Vijfentachtig procent van de opbrengst wordt gestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid. ».

In zoverre het bestreden artikel de ambtenaren bevoegd om de in artikel 23*duodecies*, § 1, bepaalde administratieve overtreding vast te stellen, machtigt om de effectieve bewoning na te gaan van een gebouw waarvoor aanwijzingen

Le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.

§ 6. – Un recours peut être introduit, par voie de requête, devant le tribunal de première instance contre la décision d'imposer une amende administrative dans les trente jours à dater de la notification de la décision.

La disposition de l'alinéa 1<sup>er</sup> est mentionnée dans la décision par laquelle l'amende administrative est infligée.

Le tribunal doit statuer dans les trois mois du dépôt de la requête visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 7. – Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote sur le logement prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

§ 8. – Cinq pour cent du produit des amendes sont versés dans le « Fonds droit de gestion publique » tel qu'institué par l'ordonnance du 20 juillet 2006 modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. Quatre-vingt-cinq pour cent de ce produit sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. Elle les affecte au développement de sa politique en matière de logement. ».

Dans la mesure où il autorise les agents chargés de constater l'infraction administrative établie à l'article 23*duodecies*, § 1<sup>er</sup>, à se renseigner sur l'occupation effective d'un immeuble pour lequel tout laisse à penser

bestaan dat het zou leegstaan, verzekert het de doeltreffendheid van de administratieve geldboete.

Het door het bestreden artikel toegelaten woningbezoek strekt ertoe het vermoeden van leegstand in de zin van het genoemde artikel 18 te bevestigen. Voormelde ambtenaren vermogen dus enkel de woningen te bezoeken waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat, hetzij omdat ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met huisraad, hetzij omdat gedurende die periode het elektriciteits- en waterverbruik abnormaal laag is.

In die zin lijdt het geen twijfel dat de mededeling van de gegevens noodzakelijk is voor het identificeren van de woningen die als leegstaand worden beschouwd, en dat een dergelijke stap past in het legitieme kader van de bescherming van andermans rechten die verband houdt met de daadwerkelijke tenuitvoerlegging van het recht op wonen.

Een dergelijke redenering is des te duidelijker omdat, enerzijds, bij de concrete beoordeling waaraan de voorkeur wordt gegeven bij de bescherming van de grondrechten rekening moet worden gehouden met de schaarste op de Brusselse markt van huurwoningen en met de demografische boom en omdat de overheden, anderzijds, de plicht hebben tot het vervolgen van overtredingen tegen de geldende regels die dat essentieel recht van de gemeenschap beschermen.

Verenigbaarheid met de Belgische wetgeving op de bescherming van persoonsgegevens

De wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens is op geen enkel vlak onverenigbaar met de geplande maatregel.

Die wet bepaalt immers het volgende :

« Art. 4. § 1. – Persoonsgegevens dienen :

- 1° eerlijk en rechtmatig te worden verwerkt;
- 2° voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden te worden verkregen en niet verder te worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden. Onder de voorwaarden vastgesteld door de Koning na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, wordt verdere verwerking van de gegevens voor historische, statistische of wetenschappelijke doeleinden niet als onverenigbaar beschouwd;

que celui-ci serait inoccupé, l'article attaqué garantit l'efficacité de l'amende administrative. Il contribue ainsi à un objectif légitime, à savoir la lutte contre l'inoccupation spéculative.

La visite du logement autorisée par l'article en question vise à confirmer la présomption d'inoccupation au sens de l'article 18 du Code bruxellois du logement. Les agents précités peuvent donc uniquement visiter les logements au sujet desquels il existe une présomption d'inoccupation, soit au motif qu'ils n'ont pas été garnis de mobilier pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, soit au motif que pendant cette période, la consommation d'électricité et d'eau est anormalement faible.

En ce sens, il n'est pas douteux que la communication des données soit nécessaire à l'identification des logements présumés vides et qu'une telle démarche s'inscrit dans le cadre légitime de la protection des droits d'autrui liée à la mise en œuvre effective du droit au logement.

Un tel raisonnement est d'autant plus évident que, d'une part, l'appréciation in concreto qui est privilégiée dans le cadre de la protection des droits fondamentaux ne pourrait faire l'économie de la situation de pénurie existante sur le marché locatif bruxellois et du contexte de démographie galopante et que, d'autre part, les pouvoirs publics ont le devoir de poursuivre les infractions aux règles en vigueur qui protègent ce droit essentiel à la collectivité.

La compatibilité avec la législation belge sur la protection des données personnelle.

La loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel n'est en rien incompatible avec la mesure envisagée.

En effet, cette dernière dispose que :

« Art. 4. § 1<sup>er</sup>. – Les données à caractère personnel doivent être :

- 1° traitées loyalement et licitement;
- 2° collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables. Un traitement ultérieur à des fins historiques, statistiques ou scientifiques n'est pas réputé incompatible lorsqu'il est effectué conformément aux conditions fixées par le Roi, après avis de la Commission de la protection de la vie privée;

- 3° toereikend, terzake dienend en niet overmatig te zijn, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt;
- 4° nauwkeurig te zijn en, zo nodig, te worden bijgewerkt; alle redelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de gegevens die, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt, onnauwkeurig of onvolledig zijn, uit te wissen of te verbeteren;
- 5° in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, niet langer te worden bewaard dan voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of verder worden verwerkt, noodzakelijk is. De Koning voorziet, na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, in passende waarborgen voor persoonsgegevens die, langer dan hiervoor bepaald, voor historische, statistische of wetenschappelijke doeleinden worden bewaard.

§ 2. – Op de verantwoordelijke voor de verwerking rust de plicht om voor de naleving van het bepaalde in § 1 zorg te dragen.

Art. 5. Persoonsgegevens mogen slechts verwerkt worden in één van de volgende gevallen :

- a) wanneer de betrokkene daarvoor zijn ondubbelzinnige toestemming heeft verleend;
- b) wanneer de verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is of voor de uitvoering van maatregelen die aan het sluiten van die overeenkomst voorafgaan en die op verzoek van de betrokkene zijn genomen;
- c) wanneer de verwerking noodzakelijk is om een verplichting na te komen waaraan de verantwoordelijke voor de verwerking is onderworpen door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie;
- d) wanneer de verwerking noodzakelijk is ter vrijwaring van een vitaal belang van de betrokkene;
- e) wanneer de verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van openbaar belang of die deel uitmaakt van de uitoefening van het openbaar gezag, die is opgedragen aan de verantwoordelijke voor de verwerking of aan de derde aan wie de gegevens worden verstrekt;
- f) wanneer de verwerking noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de verantwoordelijke voor de verwerking of van de derde aan wie de gegevens worden verstrekt, mits het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de betrokkene die aanspraak maakt op bescherming uit hoofde van deze wet, niet zwaarder doorwegen.

... ».

3° adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues et pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement;

4° exactes et, si nécessaire, mises à jour; toutes les mesures raisonnables doivent être prises pour que les données inexactes ou incomplètes, au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues ou pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement, soient effacées ou rectifiées;

5° conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée n'excédant pas celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont obtenues ou pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement. Le Roi prévoit, après avis de la Commission de la protection de la vie privée, des garanties appropriées pour les données à caractère personnel qui sont conservées au-delà de la période précitée, à des fins historiques, statistiques ou scientifiques.

§ 2. – Il incombe au responsable du traitement d'assurer le respect du § 1.

Art. 5. Le traitement de données à caractère personnel ne peut être effectué que dans l'un des cas suivants :

- a) lorsque la personne concernée a indubitablement donné son consentement;
- b) lorsqu'il est nécessaire à l'exécution d'un contrat auquel la personne concernée est partie ou à l'exécution de mesures précontractuelles prises à la demande de celle-ci;
- c) lorsqu'il est nécessaire au respect d'une obligation à laquelle le responsable du traitement est soumis par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance;
- d) lorsqu'il est nécessaire à la sauvegarde de l'intérêt vital de la personne concernée;
- e) lorsqu'il est nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique, dont est investi le responsable du traitement ou le tiers auquel les données sont communiquées;
- f) lorsqu'il est nécessaire à la réalisation de l'intérêt légitime poursuivi par le responsable du traitement ou par le tiers auquel les données sont communiquées, à condition que ne prévalent pas l'intérêt ou les droits et libertés fondamentaux de la personne concernée qui peut prétendre à une protection au titre de la présente loi.

... ».

De context van de voorgestelde ordonnantie past in het kader van de machtigingen als bedoeld in artikel 5, c), e), f).

De relevante gegevens mogen enkel worden verzameld en meegedeeld door Hydrobru en Sibelga. Voor hen wordt dus voorzien in die verplichting.

### *Artikel 3*

Artikel 3 slaat op de instanties die de relevante gegevens moeten oplijsten en meedelen aan de gewestelijke dienst van het Ministerie als bedoeld in artikel 23*duodecies*, § 2.

Die laatste stelt de erkende jaarlijkse lijst op van de woningen waarvoor het water- of elektriciteitsverbruik gedurende ten minste twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het verbruiksminimum dat de regering heeft vastgesteld, in uitvoering van artikel 18, § 2, 2<sup>o</sup> en stelt ze ter beschikking van de bevoegde gewestelijke en gemeentelijke diensten met het oog op de uitvoering van de Huisvestingscode.

De bevoegde gemeentediensten stellen eveneens een bijgewerkte lijst op van de woningen op hun grondgebied waarvan is gebleken dat ze leegstaan, en delen die lijst eenmaal per jaar mee aan de in artikel 23*duodecies*, § 2 bedoelde gewestelijke dienst.

Le contexte de l'ordonnance proposée s'inscrit dans le cadre des autorisations visées à l'article 5, c), d), e).

Les données pertinentes ne peuvent être récoltées et communiquées que par Hydrobru et Sibelga. L'obligation est dès lors prévue dans leur chef.

### *Article 3*

L'article 3 concerne les organismes qui devront recenser et communiquer les données pertinentes au service régional du Ministère visé à l'article 23*duodecies*, § 2.

Ce dernier établit la liste annuelle des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, en exécution de l'article 18, § 2, 2<sup>o</sup> et les met à dispositions des services compétents régionaux et communaux aux fins de l'exécution du Code du Logement.

Les services compétents communaux établissent également une liste actualisée des logements situés sur leur territoire, dont l'inoccupation ou l'occupation est avérée et la communiquent une fois par an au service régional visé à l'article 23*duodecies*, § 2.

Mohamed OURIAGHLI (F)  
 Alain MARON (F)  
 Céline FREMAULT (F)  
 Carla DEJONGHE (N)  
 Bianca DEBAETS (N)  
 Elke VAN den BRANDT (N)



## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

### **tot wijziging van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode**

#### *Artikel 1*

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

#### *Artikel 2*

In artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt een nieuwe § 4 toegevoegd, luidend als volgt :

« § 4. – Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, en inzonderheid van de artikelen 5 c), e) en f) en 9, delen de Brusselse intercommunale voor waterdistributie en sanering, « Hydrobru », met toepassing van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen gewestelijke transmissienetbeheerder ten minste eenmaal per jaar aan de in artikel 23*duodecies*, § 2, bedoelde gewestelijke dienst de lijst mee van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het verbruiksminimum dat de regering in uitvoering van artikel 18, § 2, 2° heeft vastgesteld.

Voor elk van die woningen, vermeldt de lijst het adres, de opnames die er gedaan werden en de datum ervan, als ook de naam, de voornaam, de geboortedatum en het adres van de persoon op wiens naam de meter(s) in de woning geregistreerd staan.

Als de persoon op wiens naam de meter geregistreerd staat domicilie houdt in de woning met de meter en houder is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegedeelde lijst. ».

#### *Artikel 3*

In artikel 18 van dezelfde ordonnantie, worden een nieuwe § 5 en een nieuwe § 6 toegevoegd, luidend als volgt :

« § 5. – De gewestelijke dienst die de Regering heeft opgericht in uitvoering van artikel 23*duodecies*, § 2, stelt jaarlijks een erkende lijst op van de woningen waar de water- of elektriciteitsmeters een verbruik aangeven dat lager is dan het verbruik dat is bepaald in uitvoering van artikel 18, § 2, 2°.

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### **modifiant l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement**

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

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

#### *Article 2*

A l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, il est ajouté un § 4 nouveau énoncé comme suit :

« § 4. – Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, et spécialement des articles 5 c), e) et f), et 9, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau, dénommée « Hydrobru », et le gestionnaire de transport régional désigné en application de l'article 3 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent au moins une fois par an au service régional visé à l'article 23*duodecies*, § 2, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, en exécution de l'article 18, § 2, 2°.

Pour chacun de ces logements, la liste mentionne l'adresse du logement, les relevés y effectués, leur date, ainsi que le nom, le prénom, la date de naissance et l'adresse du titulaire du ou des compteurs du logement.

Lorsque le titulaire du compteur est domicilié dans le logement desservi par le compteur et est titulaire de droits réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée. ».

#### *Article 3*

A l'article 18 de la même ordonnance il est ajouté un § 5 nouveau et un § 6 nouveau énoncés comme suit :

« § 5. – Le service régional institué par le Gouvernement, en exécution de l'article 23*duodecies*, § 2, établit annuellement une liste agréée des logements dont les compteurs d'eau ou d'électricité présentent une consommation inférieure à celle qui a été déterminée en exécution de l'article 18, § 2, 2°.

Die lijst wordt ter beschikking gehouden van de gewestelijke diensten en gemeentediensten die belast zijn met de bestrijding van de leegstand. Elke betrokken gemeentedienst heeft enkel toegang tot de gegevens betreffende de woningen op het grondgebied van de gemeente.

De Regering en de colleges van burgemeester en schepenen zorgen voor het opstellen en bijwerken van de lijst van hun beambten die toegang hebben tot de lijst die het Gewest heeft meegedeeld.

De gewestelijke en gemeentelijke beambten nemen de vertrouwelijkheid van de meegedeelde gegevens in acht.

§ 6. – Minstens eenmaal per jaar, delen de colleges van burgemeester en schepenen de in artikel 23*duodecies*, § 2 bedoelde gewestelijke dienst de bijgewerkte lijst mee van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is bewezen. De Regering bepaalt de inhoud en de vorm van die mededeling.

Vóór 1 juli van elk jaar, maken de gemeentes een verslag bekend inzake hun beleid inzake de bestrijding van de leegstand, alsook inzake dat van hun OCMW. Het verslag omvat in ieder geval een becijferde evaluatie van de gevolgen van de aanwending van het openbaar beheerrecht, van het kortgeding als bedoeld in artikel 23*duodecies*, § 7, en van de klacht van het college van burgemeester en schepenen waarvan sprake is in artikel 23*duodecies*, § 2. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad alsook de Regering op de hoogte van zijn verslag. ».

#### Artikel 4

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

Cette liste est tenue à disposition des services régionaux et communaux en charge de la lutte contre les logements inoccupés. Chaque service communal concerné n'a accès qu'aux données relatives aux logements situés sur le territoire communal.

Le Gouvernement et les collèges des bourgmestre et échevins dressent et tiennent à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder à la liste communiquée par la Région.

Les agents régionaux et communaux respectent la confidentialité des données transmises.

§ 6. – Au moins une fois par an, les collèges des bourgmestre et échevins communiquent au service régional visé à l'article 23*duodecies*, § 2, la liste actualisée des logements situés sur leur territoire, dont l'inoccupation est avérée. Le Gouvernement arrête le contenu et la forme de cette communication.

Avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur CPAS. Le rapport inclut en tout cas une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action comme en référé prévue à l'article 23*duodecies*, § 7, et à la plainte du collège des bourgmestre et échevins dont question à l'article 23*duodecies*, § 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement. ».

#### Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Mohamed OURIAGHLI (F)  
Alain MARON (F)  
Céline FREMAULT (F)  
Carla DEJONGHE (N)  
Bianca DEBAETS (N)  
Elke VAN den BRANDT (N)



