

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

18 JANVIER 2013

PROJET D'ORDONNANCE

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

Exposé des motifs

I. CONTEXTE ET DEMARCHE

Depuis son adoption (ordonnance du 17 juillet 2003, complétée par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004), le Code du logement a connu de nombreuses évolutions. Centré à l'origine sur ces dispositifs (novateurs à l'époque) que sont la lutte contre l'insalubrité et le droit de gestion publique, il est devenu progressivement le réceptacle de l'ensemble de la politique publique du logement. Enrichi au fil des années de textes d'initiative gouvernementale aussi bien que parlementaire, il incarne aujourd'hui l'instrument normatif faitier du droit au logement en Région bruxelloise. Entre autres, la lutte contre l'inoccupation immobilière s'est ainsi étoffée (par l'adjonction notamment d'une amende administrative régionale), des règles nouvelles ont été instituées (comme le principe général de non discrimination ou encore la transparence dans l'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS), etc. Ceci, sans compter que nombre de dispositions du Code ont fourni à l'exécutif le nécessaire point d'accroche législatif qui lui a permis de développer une intense activité réglementaire l'allocation par exemple.

Aujourd'hui, le Code bruxellois du logement approche de sa dixième année d'entrée en vigueur. Il a subi, on l'a dit, de nombreuses modifications, mais de manière ponctuelle, et en sens divers; il est temps aujourd'hui, dès lors, de soumettre cet instrument législatif fondateur à un travail d'évaluation globale.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2012-2013

18 JANUARI 2013

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

Memorie van toelichting

I. CONTEXT EN AANPAK

Sinds zijn goedkeuring (ordonnantie van 17 juli 2003, vervolledigd door de ordonnantie van 1 april 2004), heeft de Huisvestingscode verschillende evoluties doorgemaakt. Initieel gecentreerd op zijn (destijds innovatieve) voorzieningen van de strijd tegen de ongezondheid en het openbaar beheersrecht, is de Code stelselmatig uitgegroeid tot een fundamentele schakel binnen het openbaar huisvestingsbeleid. De Huisvestingscode, die doorheen de jaren werd gestoffeerd met initiatiefteksten van de Regering en het Parlement, fungeert vandaag de dag als een waar normatief dakvenster voor het recht op huisvesting in het Brussels Gewest. Zo werd onder andere de strijd tegen de vastgoedleegstand geïntensiveerd (door de invoering van een gewestelijke administratieve boete) en werden er nieuwe regels ingevoerd (zoals het algemene beginsel van niet-discriminatie of de transparantie op het vlak van de toewijzing van woningen die aan de gemeenten of OCMW's toebehoren). Hieraan dient te worden toegevoegd dat een groot aantal bepalingen van de Code aan de Executieve het nodige aanknopingspunt hebben geboden om over te kunnen gaan tot de ontwikkeling van een intensieve regelgeving, zoals bijvoorbeeld de huurtoelage.

Vandaag is het bijna 10 jaar geleden dat de Brusselse Huisvestingscode in werking is getreden. De Code heeft, zoals aangehaald, verschillende wijzigingen ondergaan, maar dit echter hoofdzakelijk op welbepaalde punten en in erg diverse opzichten. Daarom is het vandaag hoog tijd om dit fundamenteel wetgevend instrument aan een globale evaluatie te onderwerpen.

Cette entreprise poursuit un triple objectif :

- Sur le plan formel, tout d’abord, il s’agit de redonner de la lisibilité à un texte dont les révisions successives ont mis à mal la cohérence d’ensemble.
- Il y a lieu, ensuite, d’adapter le Code en fonction des difficultés d’application rencontrées sur le terrain.
- Enfin, cette réforme offre l’occasion de rendre opérationnels une série de dispositifs et concepts novateurs que la Région développe depuis un certain temps et ambitionne de promouvoir plus largement; incarnant en quelque sorte la Constitution en matière de logement à Bruxelles, le Code exprime de manière emblématique les principes fondateurs qui sous-tendent la politique de l’habitat dans notre Région.

Une préoccupation traverse tout le Code : apporter au texte les améliorations de fond nécessaires pour donner à la politique du logement en Région bruxelloise une envergure nouvelle.

Concrètement :

- Concernant l’offre de logements tout d’abord, il y a lieu d’accentuer la lisibilité, la cohérence et la structuration de la politique sociale de logement (tout en accroissant la transparence dans le mode de fonctionnement même de certains opérateurs).
- Il convient également de procéder à la reconnaissance juridique d’une série d’outils qui font leurs preuves sur le terrain (et rencontrent incontestablement leur public).
- Pour ce qui est de la lutte contre l’insalubrité, on a eu à coeur de la recentrer adéquatement (sur les situations les plus problématiques), non sans mettre en œuvre parallèlement une politique de relogement des évincés.
- S’agissant des dispositifs destinés à combattre la vacance immobilière, des imperfections dans leur conception (qui empêchaient ceux-ci d’atteindre leur pleine puissance) ont été gommées.
- Sur un autre plan, les règles d’attribution des logements publics non sociaux ont été clarifiées, objectivées et étendues.
- Par ailleurs, on fournit un cadre légal – étroitement balisé – permettant aux sociétés de logement social de gérer du logement moyen (le « Plan logement » affectant à

Onderhavige herziening streeft een driedelige doelstelling na :

- Wat de vormt betreft, komt het er allereerst op aan een tekst, waarvan de coherentie in het gedrang is gekomen door een reeks opeenvolgende herzieningen, opnieuw vlot leesbaar te maken.
- Vervolgens, dient de Code aangepast te worden in functie van de toepassingsmoeilijkheden op het werkveld.
- Tot slot, biedt onderhavige herziening de mogelijkheid om een aantal innovatieve voorzieningen en concepten, die het Gewest sinds geruime tijd ontwikkelt en uitgebreider wenst te promoten, te operationaliseren; als een ware incarnatie van de grondwettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de Brusselse Huisvesting, weerspiegelt de Code op emblematische wijze de beginselen die aan de grondslag liggen van het huisvestingsbeleid van ons Gewest.

Een bekommernis doorkruist de volledige Code : het aanbrengen van fundamentele verbeteringen aan de tekst die noodzakelijk zijn om de draagwijdte van het huisvestingsbeleid in het Brussels Gewest uit te breiden.

Concreet gezien :

- Komt het er voor wat betreft het aanbod aan woningen op aan de leesbaarheid, coherentie en structuur van het sociale huisvestingsbeleid te verbeteren (waarbij de transparantie van de werkwijze van een aantal operatoren eveneens dient te worden bevorderd).
- Daarnaast, is het eveneens van belang om over te gaan tot de juridische erkenning van een reeks instrumenten die hun nut op het werkveld hebben bewezen (en die hun doelpubliek ontegenzeggelijk hebben bereikt).
- Voor wat de strijd tegen de ongezonde woningen betreft, hebben we erover gewaakt om deze op adequate wijze opnieuw te oriënteren (rond de meest problematische situaties), waarbij we parallel hieraan een herhuisvestingsbeleid voor uit huis gezette personen op punt hebben gesteld.
- Op het vlak van de voorzieningen die bestemd zijn om de vastgoedleegstand te bestrijden, werd een aantal onvolmaaktheden in hun ontwerp (die de optimale toepassing van deze voorzieningen beperkten) weggewerkt.
- Daarnaast werden de toewijzingsregels voor niet sociale openbare woningen verduidelijkt, geobjectiveerd en gestoffeerd.
- Bovendien, hebben we een – streng gereguleerd – wettelijk kader geschept dat het voor de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk maakt om middelgrote

cette modalité locative pas moins du tiers des nouvelles constructions).

- Dans le secteur du logement social toujours, le caractère coercitif des procédures de mutation a connu un renforcement.
- Eux aussi, les conseils consultatifs des locataires sociaux ont été revus, aux fins notamment de dynamiser la participation aux scrutins et de susciter un investissement accru de la part des preneurs.
- Précieuse instance d'avis, le Conseil consultatif du logement a vu sa compétence élargie aux textes d'initiative parlementaire,
- Pour sa part, le Fonds du logement modernise ses missions et les adaptes aux réalités actuelles.
- Quant aux agences immobilières sociales, leur fonctionnement et leur transparence sortiront incontestablement améliorées de la présente réforme (si le Parlement veut bien l'adopter).
- Enfin, érigé en véritable partenaire des pouvoirs publics dans une série de politiques, le secteur associatif méritait une reconnaissance officielle; il est proposé d'y pourvoir.

Dans le même temps, la Région bruxelloise affronte aujourd'hui des défis de taille, qui exacerbent encore la nécessité de se doter un outil législatif rénové :

- Comment, tout d'abord, ne pas pointer le formidable essor démographique que connaît la Région ? Indéniable source de richesse, cette nouvelle population devra bien trouver à se loger. Si l'on veut éviter que les nouveaux habitants s'entassent dans des logements existants, il convient d'élever le rythme de production des nouvelles constructions; il est de notre responsabilité d'offrir à ces nouveaux Bruxellois un habitat digne de ce nom. Le gain en efficacité (dans le fonctionnement des acteurs) escompté de la présente réforme participe indéniablement de cet objectif.
- Second défi : la régionalisation à venir. Comme ses homologues du nord et du sud, la Région bruxelloise est à la veille de recevoir du pouvoir fédéral une batterie de compétences nouvelles, touchant aussi bien à la matière fiscale, au bail, etc. Et non seulement le bail de résidence principale glissera dans leur escarcelle, par exemple, mais également le bail de droit commun; c'est dire l'ampleur de la réforme à venir. Les entités fédérées seront alors en charge de l'ensemble de la politique du loge-

woningen te beheren (het « Huisvestingsplan » voorziet voor niet minder dan een derde van de nieuwbouwprojecten in deze huurformule).

- Binnen de sociale huisvestingssector, werd het dwingende karakter van de doorstromingsprocedures versterkt.
- De voorziening van de adviesraden voor de huurders werd eveneens herzien om met name de deelname aan de verkiezingen te dynamiseren en de betrokkenheid van de huurders te bevorderen.
- Als waardevol adviesorgaan, zag de Adviesraad voor Huisvesting zijn bevoegdheid uitgebreid tot de teksten die op initiatief van het Parlement worden opgesteld.
- De opdrachten van het Woningfonds werden gemoderniseerd en aangepast aan de huidige realiteit.
- Dankzij de onderhavige herziening werd de werking en transparantie van de sociale verhuurkantoren eveneens geoptimaliseerd (mits de goedkeuring van het Parlement).
- Tot slot verdiende de verenigingssector, die doorheen de jaren is uitgroeid tot een ware partner van de overheid binnen bepaalde beleidstakken, een officiële erkenning, waarin bij deze werd voorzien.

Het Brussels Gewest wordt vandaag de dag geconfronteerd met een aantal grote uitdagingen, die de noodzaak aan een gemoderniseerd wetgevend instrument nog meer benadrukken :

- In dit kader dient de enorme demografische groei van het Gewest te worden aangehaald. De nieuwe bevolking, die een onbetwistbare bron van rijkdom is, moet de mogelijkheid krijgen om zich te kunnen huisvesten. Als we willen voorkomen dat de nieuwe bewoners zich als sardientjes in een blik moeten gaan vestigen in de bestaande woningen, dient het productieritme van de nieuwbouwwoningen te worden verhoogd; het behoort tot onze taak om deze nieuwe Brusselaars een woning aan te bieden die de naam van woning waard is. De verbeterde efficiëntie (van de werking van de actoren) die teweeg werd gebracht door onderhavige herziening draagt zonder meer bij tot de verwezenlijking van deze doelstelling.
- Tweede uitdaging : de toekomstige regionalisering. Net als zijn noordelijke en zuidelijke tegenhangers, staat het Brussels Gewest op het punt om van de federale overheid een reeks nieuwe bevoegdheden toegewezen te krijgen die onder andere betrekking hebben op de fiscaliteit en de huurovereenkomsten. Zo zal de bevoegdheid inzake de huurovereenkomst voor een hoofdvrijblijfplaats en de gemeenrechtelijke huurovereenkomst naar het Gewest worden overgedragen; dit benadrukt nogmaals het be-

ment au sens large, ou presque (à l'exception d'une partie de la fiscalité immobilière). Elles disposeront alors de leviers nouveaux, susceptibles de donner davantage d'ampleur encore à leurs actions.

Aux fins d'être prête à transposer dans son ordre juridique interne, le moment venu, ces attributions inédites pour elle, la Région bruxelloise se devait de disposer d'un cadre législatif (en matière de logement) renouvelé; tel est précisément un des objectifs visés par la présente réforme du Code. Une fois cette triple évolution entérinée, le visage de la politique du logement aura été entièrement redessiné ... et, encore moins, le « Code » tiendra du simple exercice de coordination (qu'il est censé être à l'origine).

Pour ce qui est de la légistique, choix a été fait de remplacer intégralement le texte actuel par un « nouveau » Code. Cette solution s'est imposée logiquement au regard du nombre et de l'ampleur des modifications. Agir autrement, par ordonnance purement modificative par exemple, aurait inmanquablement conduit à entrelarder le texte actuel d'une batterie de modifications qui n'auraient pas manqué de rendre le produit fini largement incompréhensible.

Un double tempérament nuance toutefois cette entreprise.

Certes, tout d'abord, le contenu même du Code de 2003 et 2004 a bien été remplacé (les articles 1^{er} à 198 sont abrogés et il leur est substitué plus de deux cents articles). Toutefois, l'intitulé même du Code, et sa date initiale, restent inchangés. La technique n'est pas exceptionnelle; elle a été utilisée par exemple au moment de la « révision », par la loi du 10 mai 2007, de la loi du 30 juillet 1981 (dite Moureaux) tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie. De la sorte, la paternité de la loi est maintenue.

Ensuite, et plus fondamentalement, la substitution intégrale de contenu ici opérée ne doit nullement donner à penser que chacun des anciens articles a, effectivement, connu un remaniement. Il ne s'agissait pas ici de réformer pour réformer en effet; n'ont donc été retouchées que les dispositions dont l'évaluation sur le terrain a laissé apparaître certaines difficultés d'application. Il en ressort que la moitié environ de « l'ancien » Code est conservée intacte (fors la numérotation, naturellement). La lecture du Commentaire des articles (qui, en bonne logique, n'examine pas ce tronc commun inchangé) permettra d'identifier avec précision les nouvelles dispositions. En tout état de cause, l'architecture du Code et son économie générale ont été maintenues, de même que les principes directeurs qui l'innervent.

lang en de omvang van de toekomstige regionalisering. De gewesten zullen op termijn dus worden belast met het volledige huisvestingsbeleid (met uitzondering van een deel van de vastgoedfiscaliteit). Zij zullen dan beschikken over nieuwe hefboomen, die het mogelijk zullen maken om hun acties nog beter te ontwikkelen.

Om tegemoet te kunnen komen aan de overdracht van bevoegdheden naar de interne structuur, is het voor het Brussels Gewest van primordiaal belang om te beschikken over een vernieuwd wettelijk kader (op het vlak van de huisvesting); dit is meteen ook één van de doelstellingen van onderhavige herziening van de Code. Wanneer deze driedelige evolutie volledig tot ontplooiing is gekomen, zal het huisvestingsbeleid een volledig nieuwe gedaante hebben aangenomen en zal de Code zijn (initiële) coördinatieopdracht opnieuw ter harte kunnen nemen.

Wat de legistiek betreft, werd er voor gekozen om de huidige tekst integraal te vervangen door een « nieuwe » Code. Deze oplossing diende zich logischerwijs aan, gezien het aantal wijzigingen en hun omvang. Indien we op een andere manier hadden gehandeld, bijvoorbeeld via een wijzigingsordonnantie, had dit ongetwijfeld geleid tot het verder aandikken van de huidige tekst met een overdaad aan wijzigingen die de leesbaar- en verstaanbaarheid van het eindproduct alleen maar in gedrang zouden hebben gebracht.

Deze onderneming diende echter op twee punten te worden genuanceerd.

Daar waar de inhoud van de Code van 2003 en 2004 concreet gezien werd vervangen (de artikelen 1 tot 198 worden opgeheven en vervangen door meer dan 200 artikel en), bleven de oorspronkelijke titel en datum van de Code echter behouden. Deze techniek is niet uitzonderlijk van aard; zo werd zij bijvoorbeeld gebruikt bij de « herziening » van de wet (« Moureaux ») van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden door de wet van 10 mei 2007. Op die manier blijft de oorsprong van de wet behouden.

Vervolgens, betekent de volledige vervanging van de inhoud geenszins dat elk oudartikel effectief werd herzien. Het was hier niet de bedoeling om zomaar een herziening door te voeren; zo werd er namelijk enkel geraakt aan de bepalingen waarvan de evaluatie op het werkveld bepaalde toepassingsmoeilijkheden aan het licht heeft gebracht. Dit maakt dat ongeveer de helft van de oude « Code » bewaard is gebleven (met uitzondering van de nummering welteverstaan). Een lezing van de Commentaar bij de artikelen (waarin de overgenomen bepalingen logischerwijs niet worden behandeld) maakt het mogelijk om de nieuwe bepalingen exact te identificeren. De krachtlijnen van de Code werden behouden, evenals de beginselen die hieraan ten grondslag liggen.

Il doit également être épinglé ici la méthode de travail qui a présidé à la rédaction de ce Code. L'évaluation globale de ce texte n'a pas été menée en chambre, naturellement; elle s'est adossée étroitement à un travail de participation impliquant aussi bien les acteurs de terrain que les agents de l'administration. Concrètement, une quinzaine d'ateliers de concertation se sont tenus au cours du premier semestre 2011, dont les résultats furent des plus instructifs.

Soucieux de faire émerger une parole la plus libre et pertinente possible, le Secrétaire d'Etat a noué avec le Conseil consultatif du logement un partenariat aussi constructif que fécond. Entre autres illustrations, le Secrétaire d'Etat s'est abstenu de sélectionner lui-même les participants à ces différents forums, préférant déléguer au Conseil le soin de désigner les personnes les plus compétentes et les plus représentatives, pour chaque thème.

II. CONTENU

1. Les principes directeurs

Au-delà des différentes améliorations techniques, le présent Code poursuit six objectifs généraux (qui se laissent résumer en autant de mots clefs : l'efficacité de l'action publique, le souci de l'habitant, la transparence/gouvernance, la participation citoyenne, les synergies et l'innovation sociale).

1) D'abord, il y a lieu d'amplifier l'efficacité des outils existants. Entre autres exemples, tant la lutte contre l'insalubrité (qui a abrogé un formalisme excessif pour concentrer les énergies de l'administration sur les taudis, tout en dotant la DIRL de pouvoirs accrus) que les mesures vouées combattre la vacance immobilière (avec une reconfiguration de la notion d'inoccupation, notamment) ont été remaniées dans le but exprès de simplifier les procédures actuelles et, partant, de leur conférer une effectivité nouvelle.

C'est un identique objectif de professionnalisme consolidé qui a guidé la réforme des AIS.

Il en va de même avec la réforme des règles de mutations, que ce dans le logement social ou dans les logements locatifs gérés par le Fonds du logement.

On pointera également, dans un registre approchant, le renforcement des clauses anti-spéculatives (dans le logement acquisitif modéré ou moyen).

2) Deuxième axe de travail : intensifier la prise en considération des difficultés sociales de l'habitant. Cette exigen-

In dit kader, dient de werkmethode die tot ontplooiing werd gebracht bij de herziening van de Code eveneens in de verf te worden gezet. Zo geschiedde de globale evaluatie van de tekst niet achter gesloten deuren, maar kreeg deze vorm middels een nauwgezet participatief proces waarin zowel de actoren op het werkveld als de ambtenaren van de administratie werden betrokken. Concreet gezien, werd een vijftiental overlegateliers georganiseerd in het eerste semester van 2011 die vervolgens hun vruchten hebben afgeworpen.

De Staatssecretaris, die erover gewaakt heeft om een zo vrij en relevant mogelijke dialoog te onderhouden, heeft met de Adviesraad voor de Huisvesting een erg constructieve en vruchtbare samenwerking uitgewerkt. Zo is Staatssecretaris bijvoorbeeld niet zelf overgegaan tot de selectie van de deelnemers aan de verschillende forums, maar heeft hij de Adviesraad gemachtigd om de meest competente en representatieve personen aan te duiden voor elk thema.

II. INHOUD

1. De richtsnoeren

Naast de verschillende technische verbeteringen, streeft de Code zes algemene doelstellingen na (die kunnen worden samengevat aan de hand van de volgende sleutelbegrippen : de efficiëntie van de overheidsactie, de bekommernis van de bewoner, de transparantie/het bestuur, de participatie van de burger, de synergieën en de sociale innovatie).

1) Eerst en vooral, kwam het erop aan de efficiëntie van de bestaande instrumenten te verbeteren. Zo werden zowel de strijd tegen de ongezonde woningen (waarin afstand werd gedaan van buitensporige formaliteiten om de inspanningen van de administratie te kunnen enten op de bestrijding van krotten en waarbij de DGHI meer bevoegdheden heeft gekregen) als de maatregelen voor de bestrijding van de vastgoedleegstand (met een herformulering van de notie « leegstand ») onder de loep genomen met het oog op de vereenvoudiging van de huidige procedures en het optimaliseren van hun efficiëntie.

Bij de hervorming van de SVK's werd dezelfde doelstelling nagestreefd : de consolidering van het professionalisme.

Hetzelfde geldt voor de herziening van de doorstromingsregels voor sociale woningen en huurwoningen die worden beheerd door het Woningfonds.

In dit verband, dient de versterking van de anti-speculatieve clausules (voor gematigde of middelgrote koopwoningen) eveneens te worden benadrukt.

2) Tweede actiepunten : het beter in overweging nemen van de sociale problemen van de bewoners. Deze doelstel-

ce se traduit dans le Code, notamment, par l'instauration d'une procédure dite « non conforme non fermé »; moyennant le respect de certaines conditions, celle-ci permet au locataire de ne pas voir son logement (affecté de défauts mineurs) fermé, ce qui le conduirait alors à la rue.

La mise sur pied, par ailleurs, d'un protocole de relogement en cas d'expulsion pour cause d'insalubrité participe de cette même logique.

Cet impératif d'« humanité » ne concerne pas que le locataire; la situation du propriétaire, à qui sont ordonnés des travaux de réfection du bien loué par exemple, a également retenu l'attention. On vise un véritable équilibre entre les intérêts en présence.

3) La troisième visée tient incontestablement dans une meilleure transparence des dispositifs existants. Ceux-ci sont désormais classés en plusieurs catégories homogènes, répondant à des conditions (de revenus et de loyer) bien identifiées.

L'élargissement à l'ensemble des acteurs (les SISP exceptées) des règles relatives à l'attribution des logements va dans le même sens.

Dans la même direction, la gouvernance dans les AIS et les SISP par exemple a été significativement améliorée. Et, pareillement, le fonctionnement du Conseil consultatif du logement a été retouché, afin d'amplifier encore son rôle d'avis.

4) La participation citoyenne n'est pas absente de nos préoccupations. Le régime des conseils consultatifs de locataires sociaux a été revu en profondeur aux fins précisément de revitaliser une implication des habitants quelque peu chancelante.

La création d'une instance externe d'avis (conforme) pour les attributions des logements appartenant aux communes et CPAS procède d'un même souci, tout comme l'élargissement du conseil d'administration des AIS.

Plus généralement, la reconnaissance accordée au secteur associatif constitue une preuve de choix de la confiance placée par les autorités en cet acteur, vu comme un véritable partenaire (et non un supplétif). *Mutatis mutandis*, l'ouverture de la titularité du droit de gestion publique aux AIS ne dit rien d'autre.

5) Trop souvent, les différents acteurs de la politique du logement agissent de manière segmentée. On a tenté de

ling vertaalt zich in de Code door de invoering van een zogenaamde « niet conforme – niet gesloten » woningprocedure; middels de naleving van bepaalde voorwaarden, maakt deze procedure het mogelijk om de woning van een huurder (die slechts geringe gebreken vertoont) niet te sluiten en wordt op deze manier voorkomen dat hij op straat wordt gezet.

De invoering van een herhuisvestingsprotocol voor uithuiszettingen wegens de ongezondheid van een woning, kadert eveneens binnen diezelfde logica.

Deze menselijke aanpak heeft niet enkel betrekking op de huurder; zo werd er eveneens de nodige aandacht besteed aan de situatie van een eigenaar die ertoe verplicht wordt aan herstellingswerken aan zijn verhuurde woning door te voeren. De doelstelling bestond er hier in om een waar evenwicht te creëren tussen de belangen van de verschillende partijen.

3) De derde krachtlijn beoogt een betere transparantie van de bestaande voorzieningen, die voortaan worden geklasseerd in verschillende homogene categorieën die beantwoorden aan duidelijk omschreven voorwaarden (inzake het inkomen en de huurprijs).

In die zin werden de toepassing van de regels inzake de toewijzing van woningen uitgebreid tot alle actoren (met uitzondering van de OVM's).

In ditzelfde kader, werd het bestuur van de SVK's en de OVM's aanzienlijk verbeterd. Daarnaast, werd er geschreefd aan de werking van de Adviesraad voor Huisvesting met het oog op de uitbreiding van zijn adviserende rol.

4) Er werd eveneens de nodige aandacht besteed aan de participatie van de burgers. Zo werd de voorziening van de adviesraden voor sociale huurders grondig herzien om de dalende betrokkenheid van de bewoners te verhelpen.

De oprichting van een extern adviesorgaan (dat eensluidende adviezen uitbrengt) voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan de gemeenten en OCMW's, en de uitbreiding van de raad van bestuur van de SVK's streven diezelfde doelstelling na.

Meer in het algemeen, getuigt de erkenning van de verenigingssector van het vertrouwen dat de overheid koestert in deze actor die wordt beschouwd als een belangrijke partner (en niet als een aanhangsel). *Mutatis mutandis*, behoeft de machtiging van de SVK's om het openbaar beheersrecht uit te oefenen geen verdere uitleg.

5) De verschillende actoren van het huisvestingsbeleid ageren te vaak als segment. Zo werd er gepoogd om deze

mettre à bas ces cloisons et de susciter des collaborations. A nouveau, un surcroît d'efficacité en est escompté.

Ainsi, le constat de non-conformité dressé par les services des ADIL doit désormais être transmis à la DIRL, pour enclenchement d'une enquête. Par ailleurs, les procès-verbaux d'inoccupation établis par les agents municipaux (dans le cadre des taxes communales) pourront dorénavant être mobilisés dans le cadre de l'amende administrative régionale. Enfin, la mise au même niveau d'une série de règles propres à des acteurs différents va fatalement amener ceux-ci à davantage échanger sur leurs pratiques, provoquant par là une mutualisation des savoirs et un partage des expériences qui ne pourront qu'être profitables.

6) *Last but not least*, le Gouvernement a jugé essentiel de répercuter dans le Code les formes émergentes d'habitat. Celles-ci questionnent utilement nos pratiques actuelles et, peut-être, représentent les figures dominantes de l'habitat de demain. En tout état de cause, elles rencontrent bien leur public; ne pas les reconnaître revient dès lors à les freiner dans leur développement.

Il n'y a cependant pas qu'à ces évolutions-là que le nouveau Code s'est montré sensible; ainsi, l'essor des droits réels démembrés est pris expressément en considération par le Fonds du logement, le développement des occupations précaires par le secteur du logement social, lequel est autorisé par ailleurs à se lancer dans la gestion des logements moyens, etc. La mixité sociale, qu'on appelle de nos vœux, en sort consolidée.

En définitive, les modes d'habiter évoluent; il était logique dès lors qu'on adapte les acteurs et leurs modes de fonctionnement en conséquence.

*
* *

Et l'ambition environnementale ? Certes, elle n'est, au-delà de la nouvelle définition donnée au droit au logement (article 3), pas directement présente au sein du Code. Elle est prise en charge cependant par d'autres outils réglementaires, comme les différentes ordonnances et arrêtés ayant transposé dans l'ordre juridique bruxellois les injonctions européennes en la matière (en les renforçant !).

On aurait pu, il est vrai, inclure des critères énergétiques et environnementaux dans l'arsenal des normes de qualité des logements. Étudiée avec soin, cette éventualité n'a pas été retenue, en raison des conséquences que cette option n'aurait pas manqué d'entraîner sur le maintien des habitants dans leur lieu de vie. Par ailleurs, il convenait de com-

segmentering te doorbreken en samenwerkingen aan te moedigen. De doelstelling bestond er hier opnieuw in de efficiëntie te optimaliseren.

Zo dienen de VIHT-diensten de vaststellingen van niet-conforme woningen voortaan over te maken aan de DGHI om een onderzoek te kunnen starten. Daarnaast, kunnen de processen-verbaal van leegstand die worden opgesteld door de gemeentelijke ambtenaren (in het kader van de gemeentetaks) vanaf nu worden gemobiliseerd in het kader van de gewestelijke administratieve boete. Tot slot, zal de gelijkschakeling van een aantal regels die eigen zijn aan verschillende actoren er noodgedwongen toe leiden dat deze actoren hun praktijkervaringen vaker met elkaar zullen delen, waardoor een mutualisering van de kennis en een uitwisseling van ervaringen zal plaatsvinden ten gunste van de verschillende entiteiten.

6) *Last but not least*, heeft de Regering het van primordiaal belang geacht om in de Code ook een aantal nieuwe woonvormen op te nemen. Deze woonformules stellen onze huidige praktijk op nuttige wijze in vraag en vertegenwoordigen misschien wel de huisvestingsvormen van de toekomst. De nieuwe woonformules hebben in ieder geval hun doelpubliek bereikt. Wanneer we deze woonvormen niet erkennen, zou dit hun ontwikkeling kunnen afremmen.

De Code besteedt echter niet alleen aandacht aan deze evoluties; zo wordt de opmars van de gesplitste zakelijke rechten uitdrukkelijk in overweging genomen door het Woningfonds en wordt de ontwikkeling van de preciaire bewoning ter harte genomen door de sociale huisvestingssector die bovendien wordt gemachtigd om middelgrote woningen te beheren. Hierdoor wordt de sociale gemengdheid, die wij hoog in het vaandel dragen, geconsolideerd.

Het staat vast dat de woonvormen constant evolueren; bijgevolg is het logisch gebleken om de actoren en hun werkwijze dienovereenkomstig aan te passen.

*
* *

Quid de milieu-ambitie ? Behoudens de nieuwe definitie van het recht op huisvesting (artikel 3), is zij niet rechtstreeks aanwezig in de Code. De verwezenlijking van deze ambitie wordt echter wel ten laste genomen door andere reglementaire instrumenten, zoals de verschillende ordonnances en besluiten die de Europese ter zake dienende richtlijnen naar een Brusselse juridische context hebben omgezet (en versterkt !).

We hadden de energie- en milieucriteria mogelijk kunnen opnemen in het arsenaal aan kwaliteitsnormen van de woningen. Na een grondige studie, werd deze mogelijkheid echter niet weerhouden, aangezien zij belangrijke gevolgen met zich mee zou hebben gebracht op het vlak van het behoud van de bewoners in hun woning. Daarnaast, moest de

mencer par évaluer l'efficacité du certificat de performance énergétique; or, ce dernier n'est entré en vigueur qu'il y a un an à peine. Donnons-lui d'abord le temps de s'implanter sur le terrain et on fera le point dans un second temps. En tout état de cause, le Conseil fédéral de développement durable préconisait, sur cette question (délicate), une solution similaire.

2. Leur concrétisation dans le Code

En suivant l'ordre des (nouveaux) articles, et sans empiéter sur le Commentaire des articles qui livre pour chaque disposition révisée une explication circonstanciée, il importe ici de retracer les lignes directrices générales qui se dégagent de la présente réforme.

A. Définitions

Il s'est agi tout d'abord de compléter l'arsenal déjà existant de définitions par les nouveaux dispositifs que la Région entend promouvoir (article 2, § 1^{er}, 28^o et suivants) : l'habitat solidaire, l'habitat intergénérationnel, l'alliance foncière régionale (*community land trust*) ou encore le groupe d'épargne collective solidaire. Dans la mesure où le Code, plus loin, leur donne une existence juridique (article 2, § 2) et, pour certains, un cadre de financement (article 188), il y avait lieu de définir au préalable ces concepts encore inédits.

Pour ce faire, le Secrétaire d'Etat n'a pas voulu créer *ex nihilo* de nouvelles définitions. Dans un double souci de transversalité entre les différentes politiques publiques et de capitalisation sur les savoir-faire associatif et académique, il s'est basé sur des études existantes (notamment, l'étude menée à l'échelle de la Région bruxelloise sur le *community land trust*, ainsi que la recherche menée en 2006 au niveau fédéral sur l'habitat solidaire).

Il n'a pas manqué non plus de puiser son inspiration dans les deux résolutions récentes du Parlement bruxellois, en matière d'habitat intergénérationnel (28 octobre 2011, n^o A-188/3) et d'habitat groupé (27 janvier 2012, n^o A-194/3).

Au (nouveau) paragraphe 2 de l'article 2, on trouvera cette fois une classification des différentes formules d'offres de logements publics régionaux (ou financés par la Région) existantes sur le marché et ce, aussi bien dans le secteur locatif qu'acquisitif.

Le but visé par là est double.

On a voulu d'abord, à des fins d'information, répertorier de manière exhaustive les différents véhicules matériels

efficacités van het energieprestatiecertificaat eerst worden geëvalueerd; dit certificaat werd echter pas een jaar geleden officieel in gebruik genomen. Daarom hebben wij vooropgesteld om het certificaat eerst de nodige tijd te gunnen om zijn nut op het werkveld te bewijzen om daarna over te gaan tot een evaluatie van de voorziening. Met betrekking tot dit (delicate) vraagstuk, stelde de Federale Raad voor Duurzame Ontwikkeling overigens een soortgelijke oplossing voorop.

2. De concretisering van de richtsnoeren in de Code

Volgens de volgorde van de (nieuwe) artikelen en zonder hierbij de Commentaar bij de artikelen te vergeten die voor elke herziene bepaling een met redenen omklede verklaring biedt, komt het er hier op aan de algemene krachtlijnen van de herziening nader te beschrijven.

A. Definities

Het betreft hier in eerste instantie een aanvulling van het reeds bestaande arsenaal aan definities door een reeks nieuwe bepalingen die het Gewest wenst te promoten (artikel 2, § 1, 27^o en volgende) : het solidair wonen, het intergenerationeel wonen, de Gewestelijke Grondalliantie (*community land trust*) en de solidaire Groep Collectief Sparen. Aangezien deze nog onuitgegeven concepten verderop in de Code een juridische grondslag (artikel 2, § 2) en financieringskader (artikel 188) krijgen, moesten zij voorafgaand gedefinieerd worden.

Hiertoe heeft de Staatssecretaris *ex nihilo* geen nieuwe definities willen creëren. Met het oog op de transversaliteit tussen de verschillende beleidsstrategieën van de overheid en de kapitalisering van de verenigde en academische kennis, heeft hij zich gebaseerd op bestaande studies (zoals met name het in 2006 op federaal niveau gevoerde onderzoek met betrekking tot het solidair wonen).

Daarnaast, heeft hij zich eveneens geïnspireerd op twee recente resoluties van het Brussels Parlement inzake de intergenerationele woningen (28 oktober 2011, nr. A-188/3) en het groepswonen (27 januari 2012, nr. A-194/3).

In de (nieuwe) paragraaf 2 van artikel 2, vinden we nu een classificatie terug van de verschillende vormen van gewestelijke openbare woningen (of woningen die door het Gewest worden gefinancierd) die momenteel op de markt worden aangeboden door zowel de sector van de huurwoningen als de sector van de koopwoningen.

De beoogde doelstelling is tweeledig.

Zo wilden we eerst en vooral ter informatie de verschillende materiële instrumenten van het Brussels Hoofdstedelijk

de la politique sociale du logement en Région bruxelloise; mieux structurée, l'offre de la Région est aussi plus accessible.

En regroupant, ensuite, ces différents types d'offres en catégories homogènes (logement locatif social, logement locatif modéré et logement locatif moyen d'une part, logement acquisitif social, logement acquisitif modéré et logement acquisitif moyen de l'autre), on cherche à les soumettre à un régime identique en ce qui concerne les conditions de revenus et les loyers. L'ensemble ne peut que gagner en cohérence, et améliorera notablement le système actuel, caractérisé par une multiplicité de dispositifs épars et régis chacun par des règles propres (voire insuffisamment transparentes, pour certains). Il ne s'agit cependant aucunement de mettre sous coupe régionale des mécanismes qui pour la plupart offrent une grande satisfaction. Simplement, il s'indique, plus étroitement sans doute que par le passé, de lier les fonds dont la Région dote certains opérateurs à une série de conditions (de revenus et de loyers) par elle fixées. Le tout, dans un objectif assumé d'amplification de la politique sociale développée par la Région, objectif dont l'accord de majorité se fait le garant.

Par ailleurs, l'affectation officielle « à la politique sociale du logement », dont bénéficient déjà le secteur du logement social et la SDRB par exemple (et à laquelle sont attachées des retombées fiscales) a été reconnue officiellement à « tout opérateur immobilier public » et, surtout, étendue aux agences immobilières sociales (article 2, § 3).

Enfin, et sans qu'il s'agisse d'une définition *sensu stricto*, le droit au logement qui constitue l'horizon régulateur de l'ensemble du Code a vu son acception substantiellement élargie (article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}). Avoir un toit, fût-il sain, au-dessus de sa tête ne suffit pas en effet; pour habiter son lieu de vie au plein sens du terme et in fine se l'approprier, il importe d'avoir égard à bien d'autres exigences, formulées au sein de cette disposition programmatique (et non pourvue d'effets directs en soi).

B. Lutte contre l'insalubrité

Véritable « cœur » historique du Code du logement tel qu'il a été adopté dans sa première partie, le volet dédié à la qualité du bâti mérite une attention particulière.

Une première nécessité s'est vite imposée : simplifier le système actuel. Celui-ci, en effet, fait cohabiter trois documents différents (l'attestation de conformité, le certificat de conformité et l'attestation de contrôle de conformité), ce qui nuit à la lisibilité du dispositif (et donc à son utilisation).

sociala huisvestingsbeleid op exhaustieve wijze inventariseren; indien het aanbod van het Gewest beter gestructureerd is, is het per definitie ook meer toegankelijker.

Door deze verschillende vormen van aanbod vervolgens in homogene categorieën in te delen (sociale, gematigde en middelgrote huurwoningen, enerzijds, en sociale, gematigde en middelgrote koopwoningen, anderzijds), wordt er beoogd deze aan een identiek stelsel te onderwerpen voor wat betreft de inkomens en huurprijzen. Op die manier zal het geheel alleen maar coherenter worden en zal er een aanzienlijke verbetering kunnen worden doorgevoerd van het huidige systeem, dat gekarakteriseerd wordt door een veelheid van verwarrende bepalingen die elk op zich worden beheerst door eigen regels (die in sommige gevallen zelfs onvoldoende transparant zijn). Het komt er echter niet op aan om mechanismen, die in grote mate bevredigend werken, op gewestelijk niveau te wijzigen. Het opzet bestaat er daarentegen wel in om de middelen waarmee het Gewest bepaalde operatoren doteert beter te koppelen aan een reeks voorwaarden (inzake de inkomens en huurprijzen) die het vooropstelt. Dit alles geschiedt met het oog op een uitbreiding van het sociale beleid dat door het Gewest wordt ontwikkeld, een doelstelling die door het meerderheidsakkoord wordt gewaarborgd.

Daarnaast, werd de officiële toewijding « aan het sociale huisvestingsbeleid », waarover de sociale huisvestingssector en de GOMB reeds beschikten (en waaraan een fiscale weerslag is gekoppeld), erkend voor « alle openbare vastgoedoperatoren » en vooral ook uitgebreid tot de sociale verhuurkantoren (artikel 2, § 3).

Tot slot, werd de toepassing van het recht op huisvesting, dat een regulerende functie vervult doorheen de volledige Code, substantieel uitgebreid, zonder dat het hier een definitie *sensu stricto* betreft (artikel 3, § 1, lid 1). Het feit van eenvoudigweg een al dan niet gezond dak boven het hoofd te hebben volstaat niet; om zijn woonplaats in de meest zuivere zin van het woord te betrekken en zich deze in fine eigen te maken, dienen andere vereisten in overweging te worden genomen die werden opgenomen in deze programmatrice bepaling (die op zich geen directe gevolgen met zich meebrengt).

B. De strijd tegen de ongezondheid

Als historisch « hart » van de Huisvestingscode, zoals deze in zijn eerste vorm werd goedgekeurd, verdient het luik dat is toegewijd aan de kwaliteit van de gebouwen bijzondere aandacht.

Zo diende er zich vrij snel een eerste noodzaak aan : de vereenvoudiging van het huidige systeem. Dit huidige systeem biedt plaats aan drie verschillende documenten (het conformiteitsattest, het conformiteitsbewijs en het conformiteitscontroleattest), wat de leesbaarheid (en dus de toepassing) van de bepaling schaadt.

Cette préoccupation en a rejoint une autre, concernant cette fois le certificat de conformité (facultatif). Basé sur les propres observations de la Direction de l'Inspection régionale du logement (à travers notamment ses rapports annuels et autres bilans quinquennaux), un examen attentif de la pratique a permis en effet d'épingler certaines difficultés relatives à cette procédure. Celle-ci, tout d'abord, n'a connu qu'un succès très relatif et, par ailleurs, n'a pas un réel impact sur l'amélioration de la qualité du bâti car elle concerne les « bons » bailleurs essentiellement.

Problème supplémentaire : le bailleur croit de la sorte être à l'abri (d'une amende consécutive à une visite qui constaterait l'insalubrité du bien en cours de bail), *quod non* ! Par ailleurs, le locataire d'un logement disposant du certificat est alors amené à croire, mais à tort, qu'il ne peut plus déposer plainte par la suite.

En ce qui concerne cette fois l'attestation de conformité (document obligatoire visant à établir la conformité des meublés et petits logements aux normes de qualité), la procédure n'a pas connu un succès beaucoup plus important. Impérative pourtant, elle n'a touché qu'un tiers du parc concerné et, par ailleurs, n'a donné lieu à une vérification effective que dans un nombre marginal de cas (dans tous les autres cas, la DIRL se base simplement sur une déclaration sur l'honneur du bailleur). Et, ici aussi, ce sont les « bons » bailleurs (les universités) qui sont les plus actifs, ce qui n'est pas très efficace sur le plan de la réhabilitation du bâti.

Fort de ce constat, il est proposé de supprimer ces deux documents et, à la place, de concentrer les énergies et le personnel sur les deux procédures restantes (visites d'initiative et visites sur plainte) qui, elles, permettent de débusquer des situations vraiment problématiques. On pourra, de ce fait, multiplier et intensifier ces contrôles-là. Priorité est donnée, autrement dit, à l'éradication des taudis. Attention : la suppression de ces procédures passablement formalistes ne signifie en rien la suppression des normes de qualité elles-mêmes (dont le respect est toujours exigé, pour l'ensemble des logements) ! Simplement, les modes de contrôle seront différents à l'avenir.

A côté de cette réforme d'importance, élaborée avec le plein concours de la DIRL elle-même, d'autres mesures sont ici introduites pour améliorer encore l'efficacité du contrôle de la qualité des biens.

D'abord, en vue de permettre le contrôle de la DIRL quand bien même celle-ci trouverait porte close, on a veillé à renforcer le pouvoir de visite domiciliaire de la DIRL.

Deze bekommernis vulde een andere bekommernis aan bij die verband houdt met het conformiteitsbewijs (facultatief). Op basis van de eigen observaties van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (via met name haar jaarverslagen en andere vijfjaarlijkse balanssen), heeft een nauwgezet onderzoek van de praktijk het mogelijk gemaakt om een aantal moeilijkheden aan het licht te brengen met betrekking tot deze procedure. Zo heeft deze procedure eerst en vooral slechts een beperkt succes gekend en heeft zij bovendien geen reële impact op de verbetering van de kwaliteit van de gebouwen, aangezien zij hoofdzakelijk de « goede » verhuurders aanbelangt.

Bijkomende problematiek : de verhuurder denkt dat hij geen gevaar meer loopt (om een boete opgelegd te krijgen in navolging van een bezoek waarbij de ongezondheid van de verhuurde woning wordt vastgesteld), *quod non* ! Bovendien, wordt de huurder van een woning die over een conformiteitsbewijs beschikt ertoe gedreven onterecht te denken dat hij geen verdere klachten meer kan indienen.

Voor wat anderzijds het conformiteitsattest betreft (verplicht document dat erop gericht is de conformiteit met de kwaliteitsnormen te attesteren van gemeubelde en kleine woningen), heeft de procedure evenmin een groot succes gekend. Daar waar zij wel degelijk dwingend van aard is, heeft zij slechts een impact gehad op een derde van het woningenbestand en heeft zij bovendien slechts in een erg beperkt aantal gevallen aanleiding gegeven tot een effectieve controle (in alle andere gevallen, baseert de DGHI zich eenvoudigweg op een verklaring op eer van de verhuurder). En hier zijn het opnieuw de « goede » verhuurders (universiteiten) die het meest actief zijn, wat niet erg efficiënt is voor het in eer herstellen van de gebouwen.

In het licht van het voorgaande, wordt er voorgesteld om deze twee documenten op te heffen en de energie en het personeel eerder aan te wenden voor de twee bestaande procedures (initiatiefbezoeken en bezoeken in navolging van een klacht) die het mogelijk maken om situaties die werkelijk problematisch zijn te verhelpen. Daarom zouden we deze controles kunnen uitbreiden en intensifiëren. De prioriteit gaat met andere woorden uit naar de uitroeiing van krotten. Er dient benadrukt te worden dat de opheffing van deze hoofdzakelijk formele procedures geenszins betekent dat de kwaliteitsnormen op zich ook worden opgeheven (de naleving van deze normen is namelijk nog steeds verplicht voor alle woningen). In de toekomst zullen er alleen andere controlemethodes worden gebruikt.

Naast deze belangrijke herziening, die met de volledige medewerking van de DGHI werd uitgewerkt, worden hier eveneens andere maatregelen ingevoerd om de efficiëntie van de controle op de kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Om de controle door de DGHI eveneens mogelijk te maken wanneer zij voor een gesloten deur komt te staan, heeft men de mogelijkheden van de DGHI om over te gaan tot

Moyennant le respect de certaines conditions (« présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal »), par ailleurs, les visites d'initiative ne sont plus précédées d'un avertissement (article 7, § 1^{er}).

Dès lors également que certains bailleurs évincent leurs locataires (ayant déposé plainte) juste avant la visite de la DIRL, en vue de dépouiller de son objet le contrôle de cette dernière, il est expressément prévu désormais que la plainte suit son cours en dépit de l'absence de l'occupant dans les lieux (article 7, § 2). Et, par la fermeture qui dorénavant s'en suivra le cas échéant, on empêche ainsi que le bien soit remis en location.

On a également veillé à rendre davantage réaliste la réalisation des travaux par le propriétaire, grâce à l'allongement du délai, lequel peut au demeurant faire l'objet d'une prolongation en cas de retard imputable à des circonstances étrangères à la volonté du bailleur (article 7, § 3).

Pour faire en sorte par ailleurs que l'argent traditionnellement affecté à l'amende soit plutôt injecté dans la réfection du bien, la DIRL a reçu la faculté de suspendre une partie de celle-ci (50 % maximum) dans l'attente de la réalisation des travaux, attendu toutefois que le non respect de la mise en demeure aura alors pour effet de lever cette suspension (article 10, § 2). Dans le même registre, le montant minimal de l'amende est abaissé (article 10, § 2, alinéa 2).

Précisément, pour éviter la mise hors marché de biens globalement en état correct mais défectueux sur l'un ou l'autre aspect non vital (ce qui, sous le régime antérieur, entraînait théoriquement l'interdiction automatique à la location), on a ménagé à la DIRL la possibilité de prononcer, à la place de cette fermeture, ladite levée de suspension (et donc de réclamer les 50 % derniers pourcents de l'éventuelle amende).

Des garde-fous encadrent toutefois cette prérogative. D'abord, à l'instar de ce qui est prévu en Wallonie par exemple ⁽¹⁾, cette tolérance ne s'applique que si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre. Ensuite, le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location (article 7, § 3). De la sorte, un juste équilibre est atteint entre le maintien de l'occupant dans les lieux et la conservation d'un socle de normes essentielles (et absolument indérogables) de salubrité.

(1) Article 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

een huisbezoek uitgebreid. Onder bepaalde voorwaarden (« aanwezigheid van ernstige en sluitende aanwijzingen die in een proces-verbaal werden vastgesteld ») worden de initiatiefbezoeken bovendien niet meer voorafgegaan door een verwittiging (artikel 7, § 1).

Aangezien bepaalde verhuurders hun huurders (die een klacht hebben ingediend) uit huis zetten vóór het bezoek van DGHI om zich te ontdoen van het voorwerp van de controle, wordt er vanaf nu ook uitdrukkelijk voorzien dat de klacht verder zal worden behandeld, ongeacht het feit of de bewoner al dan niet aanwezig is in de woning (artikel 7, § 2). En door de mogelijke sluiting van de woning voorkomt men op die manier dat het goed opnieuw te huur wordt gesteld.

Men heeft er eveneens op toegezien om betere omstandigheden te creëren voor de uitvoering van de werken door de eigenaar, dankzij de mogelijke verlenging van de termijn, indien de vertraging te wijten is aan omstandigheden buiten de wil van de verhuurder (artikel 7, § 3).

Om ervoor te zorgen dat het geld, dat traditioneel wordt aangewend voor de betaling van de boete, eerder wordt geïnvesteerd in de herstelling van de woning, heeft de DGHI de mogelijkheid gekregen om een deel van de boete op te schorten (maximum 50 %) in afwachting van de uitvoering van de werken, met dien verstande dat de niet-naleving van de ingebrekestelling de opheffing van deze opschorting tot gevolg heeft (artikel 10, § 2). In dezelfde zin, wordt het minimale bedrag van de boete verlaagd (artikel 10, § 2, lid 2).

Met name om het buiten de markt plaatsen van goederen te vermijden die in het algemeen in goede staat verkeren, maar op een bepaald minder belangrijk punt gebreken vertonen (wat onder het vorige stelsel automatisch leidde tot een verhuurverbod), heeft men de DGHI in de mogelijkheid gesteld om in de plaats van deze sluiting te besluiten tot de voornoemde opheffing van de opschorting (en dus de resterende 50 % van de eventuele boete te claimen).

Dit voorrecht wordt echter omkadert door een aantal beschermingsmaatregelen. In navolging van hetgeen waarin bijvoorbeeld in Wallonië ⁽¹⁾ wordt voorzien, is deze tolerantie enkel van toepassing indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts geschrapt kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling. Daarnaast, zal de Regering binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting de criteria vaststellen die in geval van een niet-naleving geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee brengen (artikel 7, § 3). Zo wordt er een correct evenwicht bereikt tussen de handhaving van de huurder in zijn woning en het behoud van een sockel van essentiële gezondheidsnormen (waar absoluut niet van kan worden afgeweken).

(1) Artikel 19 van het besluit van de Waalse regering van 30 augustus 2007.

Autre innovation : pour empêcher qu'une habitation déclarée non conforme par la DIRL puisse malgré tout se retrouver sur le marché sans qu'elle ait été remise dans l'intervalle en état, le bourgmestre qui est censé assurer l'exécution de l'interdiction à la location est chargé explicitement d'empêcher toute nouvelle occupation, au moyen de scellés entre autres (article 8).

L'information entre différents services ou opérateurs est également renforcée : à la fois entre les départements ADIL et DIRL au sein de l'administration bruxelloise (article 7), et entre les communes et les notaires, chargés d'avertir les candidats acquéreurs de l'existence d'une interdiction à la location (article 8).

Si, dans sa mouture précédente, le Code prévoyait bien une aide au loyer au bénéfice du ménage expulsé pour cause d'insalubrité (en vue de se reloger dans le parc privé), aucune aide en nature n'était envisagée. Sur le modèle à nouveau de ce qui vient d'être introduit en Wallonie ⁽²⁾, un dispositif en ce sens est instauré (article 12). Concrètement, une obligation de recherche de relogement pèse sur le bourgmestre et, à défaut de solution sur le territoire de sa commune, sur la SLRB (à l'échelle cette fois de la Région).

Enfin, à côté des obligations mises à charge du bailleur, la réforme a tenu aussi à renforcer la responsabilisation du locataire. Ainsi, ce dernier ne bénéficiera plus désormais d'un « droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics » au cas où la survenance des défauts devait lui être « manifestement imputable » (article 12).

C. Lutte contre l'inoccupation

En matière de lutte contre l'inoccupation, diverses modifications sont également apportées, aussi bien sur le cadre conceptuel que sur les modes d'action.

Sur le plan conceptuel tout d'abord, la définition même du logement inoccupé a été revue, en vue notamment d'intégrer la dimension urbanistique, moyennant le respect de certaines conditions (article 15, § 1^{er}).

Par ailleurs, la liste des présomptions d'inoccupation est dotée officiellement d'un caractère non limitatif. Et, pour leur part, les possibilités de renverser ces présomptions sont désormais encadrées (article 15, § 2).

(2) Article 7 du Code wallon du logement, tel que modifié par le décret du Parlement wallon du 9 février 2012.

Andere nieuwigheid : om te voorkomen dat een door de DGHI niet-conform verklaarde woning opnieuw op de markt zou kunnen worden gebracht, zonder dat zij in tussentijd in eer werd hersteld, wordt de burgemeester, die geacht wordt de uitvoering van het verhuurverbod te waarborgen, expliciet belast met het voorkomen van iedere mogelijk nieuwe bewoning middels onder andere de procedure van de verzegeling (artikel 8).

Het uitwisselen van gegevens tussen de verschillende diensten of operatoren wordt eveneens versterkt : zo zal deze uitwisseling plaatsvinden tussen de departementen van de VIHT's en de DGHI binnen de Brusselse administratie (artikel 7), alsook tussen de gemeenten en notarissen die belast zijn met het waarschuwen van de kandidaat-huurders over het bestaan van een verhuurverbod (artikel 8).

Daar waarde de Code in zijn vroegere vorm voorzag in een huurhulp ten voordele van gezin die wegens de ongezondheid van hun woning uit huis werden gezet (met het op hun herhuisvesting in het private woningenpark), werd er echter geen enkele hulp in nature vooropgesteld. Opnieuw op basis van hetgeen waarin in Wallonië ⁽²⁾ werd voorzien, werd er in de Code in die zin een voorziening opgenomen (artikel 12). Concreet gezien, rust er een verplichting tot het zoeken naar een herhuisvestingsoplossing op de burgemeester en, bij gebrek aan een oplossing op het grondgebied van zijn gemeente, op de BGHM (op gewestelijk niveau).

Naast het opleggen van verplichtingen aan de verhuurder, was de herziening er eveneens op gericht de responsabilisering van de huurder te versterken. Zo zal deze laatste vanaf nu niet meer beschikken over een « prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid » in geval het optreden van tekortkomingen hem kan worden « toegeschreven » (artikel 12).

C. Strijd tegen de leegstand

Inzake de strijd tegen de leegstand, werden er eveneens een aantal wijzigingen aangebracht en dit zowel op het vlak van het conceptuele kader als voor wat betreft de actiemiddelen.

Eerst en vooral, werd op conceptueel vlak de eigenlijke definitie van een leegstaande woning aangepast met het oog op de integratie van de stedelijke dimensie middels de naleving van bepaalde voorwaarden (artikel 15, § 1).

Daarnaast, heeft de lijst van vermoedelijke gevallen van leegstand een niet-limitatief karakter gekregen. Daarenboven, werden de mogelijkheden om deze vermoedens te weerleggen vanaf nu omkaderd (artikel 15, § 2).

(2) Artikel 7 van de Waalse Huisvestingscode, zoals gewijzigd bij decreet van 9 februari 2012 van het Waals Parlement.

En tout état de cause, il est demandé désormais aux communes de tenir un registre des logements inoccupés sur leur territoire (article 15, § 1^{er}), à l'instar des dispositifs déjà opérationnels tant en Wallonie ⁽³⁾ qu'en Flandre ⁽⁴⁾. Du reste, une obligation similaire était déjà de mise sous l'empire de l'ordonnance organique du 29 août 1991 de la planification et de l'urbanisme, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activité inexploités (article 31).

En ce qui concerne maintenant les modes d'action, la réforme touche le droit de gestion publique comme l'amende administrative.

Pour ce qui est du premier de ces outils, signalons d'abord que, en vue d'aider à enfin effectivité au mécanisme, la titularité du droit de gestion a été ouverte aux agences immobilières sociales, dont le dynamisme et l'expertise en la matière ne sont plus à démontrer (article 15, § 1^{er}).

Par ailleurs, un pouvoir de visite domiciliaire (similaire à celui qui est reconnu désormais à la DIRL) est confié à l'opérateur qui met en œuvre le droit de gestion.

Ensuite, parallèlement aux contraintes pesant sur le propriétaire, il est imposé aux opérateurs d'indiquer le délai à l'intérieur duquel ils doivent avoir terminé les travaux de réfection du bien (article 17).

Afin, pareillement, de préserver les prérogatives du propriétaire, il sera mis fin désormais à la procédure au cas où ce dernier se résoudrait à se défaire du bien avant l'expiration de la mise en demeure (article 17).

Toujours dans ce même registre, mentionnons encore la suppression de l'obligation de conserver le locataire en place (moyennant en sus un loyer plafonné) lorsque, à l'échéance du droit de gestion, le propriétaire décide de (re) mettre le bien en location.

En ce qui concerne, maintenant, l'amende administrative, signalons d'abord que l'infraction est (logiquement) mise à charge du titulaire du droit de gestion publique dans l'hypothèse où cette procédure aurait été effectivement mise en œuvre (article 20, § 1^{er}). Du reste, la vente forcée (pour défaut de paiement de l'amende) est exclue à propos d'un bien pris ainsi en gestion publique (article 20, § 5).

(3) Article 188 et 190, § 2, 2^o et 4^o, du Code wallon du Logement.

(4) Article 2.2.6, § 1^{er}, du décret du Parlement flamand du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Er wordt vanaf nu aan de gemeenten gevraagd om een register van de leegstaande woningen op hun grondgebied bij te houden (artikel 15, § 1), in navolging van de bepalingen die zowel in Wallonië ⁽³⁾ als Vlaanderen ⁽⁴⁾ reeds operationeel zijn. Voor het overige, werd een soortgelijke bepaling reeds ingevoerd bij ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de organisatie van de planning en de stedenbouw tot aan de inwerkingtreding van de ordonnantie van 18 december 2003 betreffende de rehabilitatie en de herbestemming van de niet-uitgebate bedrijfsruimten (artikel 31).

Voor wat de actiemiddelen betreft, heeft de herziening een impact op het openbaar beheersrecht en de administratieve boete.

Wat het eerste instrument betreft, dient eerst en vooral te worden opgemerkt dat met het oog op een effectieve toepassing van het mechanisme het titularisschap van het beheersrecht werd opengesteld voor sociale verhuurkantoren, waarvan het dynamisme en de deskundigheid ter zake niet meer moet worden aangetoond (artikel 15, § 1).

Daarnaast, wordt er een machtiging tot het uitvoeren van een huisbezoek (gelijkaardig aan het bezoek waartoe vanaf nu de DGHI gemachtigd is) toevertrouwd aan de operator die het beheersrecht tot uitvoering brengt.

Vervolgens wordt er parallel aan de op de eigenaar berustende beperkingen, aan de operatoren de verplichting opgelegd om de termijn aan te geven waarbinnen zij de herstellingswerken van het goed afgerond moeten hebben (artikel 17).

Om de prerogatieven van de eigenaar veilig te stellen, zal er vanaf nu een einde worden gesteld aan de procedure, in geval deze laatste zou besluiten zich te ontdoen van het goed vóór het verlopen van de ingebrekestelling (artikel 17).

In ditzelfde verband, dient eveneens melding te worden gemaakt van de opheffing van de verplichting om de huurder ter plaatste te houden (door middel van een bijkomstige geplafonnerde huurprijs), wanneer de eigenaar bij het verlopen van het beheersrecht besluit om zijn goed (opnieuw) te huur te stellen.

Voor wat betreft de administratieve boete, dient in eerste instantie opgemerkt te worden dat de inbreuk (logischerwijs) ten laste wordt gebracht van de titularis van het openbaar beheersrecht op voorwaarde dat deze procedure effectief werd uitgewerkt (artikel 20, § 1). Voor het overige wordt de gedwongen verkoop (wegens het gebrek aan een betaling van de boete) uitgesloten voor een goed dat op die manier in openbaar beheer wordt genomen (artikel 20, § 5).

(3) Artikelen 188 en 190, § 2, 2^o, van de Waalse Huisvestingscode.

(4) Artikel 2.2.6, § 1, van het decreet van het Vlaams Parlement van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Par ailleurs, pour renforcer l'efficacité des contrôles, il est conféré aux agents du service administratif un pouvoir de visite domiciliaire semblable à celui dont, sur pied de la présente réforme, jouiront les inspecteurs de la DIRL (article 20, § 2).

Parallèlement, et toujours dans le but d'intensifier la détection de la vacance immobilière, les procès-verbaux que les agents municipaux dressent dans le cadre de l'application de leur taxe communale pourront être mobilisés ici (article 20, § 2).

S'agissant cette fois du recours, son caractère non suspensif (du paiement de l'amende) a été supprimé, eu égard notamment à la hauteur – imposante – de celle-ci (assortie qui plus est d'une vente forcée le cas échéant). Plus généralement, ce recours doit être porté désormais devant le fonctionnaire délégué, dans un souci à la fois de rapidité et de transversalité avec la procédure en vigueur pour les amendes administratives prononcées par la DIRL (article 21)

D. Attribution des logements appartenant aux communes ou aux CPAS (et, par suite, à tout opérateur immobilier public – SISP exceptées – et aux AIS)

En dépit de son caractère plus ou moins récent, l'ordonnance du 19 décembre 2008 (intégrée dans le Code) relative à l'attribution des logements relevant du patrimoine des communes ou CPAS ne pouvait, elle non plus, faire l'économie d'une évaluation de son effectivité et de sa bonne application.

La première modification proposée consiste à élargir le prescrit à tout opérateur immobilier public, ainsi qu'aux agences immobilières sociales (article 24).

On tend par ailleurs à prohiber (article 27) les refus d'inscription pour des raisons liées à la localisation du candidat ou à la part relative trop élevée du loyer eu égard aux revenus.

En effet, les logements d'une commune ne sauraient être réservés aux ressortissants de la commune en question. Par ailleurs, ils doivent rester accessibles aux ménages ne jouissant que de ressources modestes.

Une interdiction de ce type gouverne aussi l'attribution des logements (article 29).

Il est ensuite décidé d'objectiver davantage la procédure d'attribution des logements appartenant aux communes et CPAS, en imposant la mise sur pied d'une instance extérieure sur avis conforme de laquelle l'octroi d'un logement se fera désormais (article 28bis).

Om de efficiëntie van de controles te versterken, wordt aan de personeelsleden van de administratieve dienst bovendien de bevoegdheid toegekend om een huisbezoek uit voeren dat gelijkaardig is aan de bevoegdheid die middels onderhavige herziening aan de inspecteurs van de DGHI wordt toegewezen (artikel 20, § 2).

Parallel hieraan en nog steeds met het oog op de intensivering van de detectie van leegstaand vastgoed, kunnen de processen-verbaal die de gemeentelijke ambtenaren opstellen in het kader van de toepassing van hun gemeentebelasting hier gemobiliseerd worden (artikel 20, § 2).

Voor wat betreft het beroep, werd het niet opschortend karakter (van de betaling van de boete) opgeheven, waarbij er met name rekening werd gehouden met de (verplichte) hoogte van de boete (die in voorkomend geval gepaard gaat met een gedwongen verkoop). Meer in het algemeen, dient dit beroep voortaan te worden aangetekend bij de gedelegeerde ambtenaar in een bekommernis om de snelheid en de transversaliteit met de van kracht zijnde procedure voor de door de DGHI opgelegde administratieve boetes (artikel 21).

D. Toewijzing van woningen die toebehoren aan de gemeenten of OCMW's (en vervolgens aan elke vastgoedoperator – met uitzondering van de OVM's – en alle SVK's)

Ondanks haar redelijk recent karakter, heeft de ordonantie van 19 december 2008 (die werd geïntegreerd in de Code) betreffende de toewijzing van woningen die deel uitmaken van het patrimonium van de gemeenten en OCMW's eveneens het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie op het vlak van haar efficiëntie en goede toepassing.

De eerste voorgestelde wijziging bestaat erin de voorschriften uit te breiden tot elke openbare vastgoedoperator en de sociale verhuurkantoren (artikel 24).

Daarnaast, werd er voor gezorgd dat de weigering van inschrijving om redenen die verband houden met de localisering van de kandidaat of de te hoge huurprijs ten opzichte van het inkomen wordt verboden.

Zo zullen de woningen binnen een bepaalde gemeenten niet kunnen worden voorbehouden voor de inwoners van de betrokken gemeente. Daarnaast, dienen deze woningen toegankelijk te blijven voor gezinnen die slechts over een gematigd inkomen beschikken.

Een soortgelijk verbod is eveneens van toepassing op de toewijzing van woningen (artikel 29).

Vervolgens werd er beslist om de toewijzingsprocedure van woningen die toebehoren aan gemeenten en OCMW's beter te objectiveren door het opleggen van de creatie van een externe instantie die vanaf nu na eensluidend advies de woningen zal toewijzen (artikel 28bis).

Dans ce même registre, les critères d'attribution autorisés à pondérer l'ordre chronologique d'inscription devront désormais respecter les dispositions du Code relatives à l'égalité de traitement et à la non discrimination (article 29).

Dans le même but de ne pas entraver la mobilité résidentielle ni la mixité sociale, la demande (d'un logement), pour être satisfaite, ne devra plus nécessairement être en adéquation avec la localisation (au sein de la commune) du bien vacant (article 29).

En ce qui concerne le critère de l'adaptation du logement, qui continue bien par contre à gouverner l'octroi des biens, renvoi est ici fait aux règles en vigueur dans le logement social (article 29). Et, à cette occasion, il sera tenu compte des modalités d'hébergement égalitaire (la garde alternée), entre autres.

Enfin, il a été décidé de simplifier les recours (artikel 32). D'abord, en instaurant formellement comme instance de recours (pour les logements communaux) le collège des bourgmestres et échevins, plutôt que, en pratique aujourd'hui, le conseil communal. De fait, le collège se réunit plus fréquemment que le conseil et, par ailleurs, on évite par là les situations de « juge et partie ». Il en va de même avec les logements appartenant au CPAS (recours devant le Bureau permanent). Ensuite, en prévoyant (pour les autres logements) un recours auprès du fonctionnaire délégué.

E. Logement social

Par son ampleur quantitative et les budgets y alloués, le logement social représente le principal vecteur d'aide publique au logement de la Région bruxelloise; c'est dire l'importance que revêt cette thématique dans le Code. Et, ici aussi, les différentes dispositions ont été passées au crible. Les objectifs généraux poursuivis par la réforme sont les suivants.

D'abord, il importait d'améliorer la bonne gouvernance du secteur du logement social, ce qui a été fait entre autres par le renforcement du régime d'incompatibilité pour les membres du conseil d'administration de la SLRB (article 38), par l'assujettissement au contrôle du délégué social du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires (article 63), ou encore par l'avancement dans le temps de la remise du rapport d'évaluation du contrat de gestion de niveau I (article 45).

In dezelfde zin, dienen de toewijzingscriteria die de chronologische volgorde van de inschrijving kunnen beïnvloeden vanaf nu in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de Code inzake de gelijke behandeling en niet-discriminatie (artikel 29).

Met het oog op de verwezenlijking van dezelfde doelstelling die erin bestaat de residentiële mobiliteit en sociale gemengdheid niet in gedrang te brengen, dient de aanvraag (van een woning) om ingewilligd te worden niet meer noodzakelijk in overeenstemming te zijn met de ligging (binnen de gemeente) van het leegstaand goed (artikel 29).

Inzake het criterium van de aanpassing van de woning dat de toewijzing van de goederen wel degelijk blijft beheersen, wordt er hier verwezen naar regels die van kracht zijn voor de sociale huisvesting (artikel 29). Ter deze gelegenheid zal er rekening worden gehouden met onder andere de modaliteiten voor een gelijke huisvesting (het coouderschap).

Tot slot, werd besloten de beroepen te vereenvoudigen (artikel 32). Hiertoe werd eerst een vooral het college van burgemeester en schepena aangesteld als beroepsinstantie (voor de gemeentelijke woningen) in plaats van de huidige gemeenteraad. Het college komt per definitie vaker samen dan de raad en bovendien wordt op die manier vermeden dat er zich situaties voordoen waar een instantie optreedt als « rechter en partij ». Hetzelfde geldt voor de woningen die aan de OCMW's toebehoren (beroep bij het Vast Bureau). Daarnaast, werd er (voor de andere woningen) voorzien in een beroep bij de gemachtigd ambtenaar.

E. Sociale huisvesting

Door haar kwantitatieve omvang en de toegekende budgetten, vertegenwoordigt de sociale huisvesting de belangrijkste vector voor de steun van de overheid op het vlak van de huisvesting in het Brussels Gewest; deze thematiek neemt dus ook een primordiale plaats in binnen de Code. Derhalve werden de verschillende ter zake dienende bepalingen ook hier zorgvuldig onderzocht. De herziening streeft dan ook de volgende hoofddoelstellingen na.

Allereerst, was het van belang om het goede bestuur binnen de sociale huisvestingssector te verbeteren, wat onder andere gebeurde middels de versterking van het stelsel van de onverenigbaarheden voor leden van de raad van bestuur van de BGHM (artikel 38), de werking van de adviesraden van de huurders te onderwerpen aan de controle van de sociaal afgevaardigde (artikel 63) en het vervroegen in de tijd van de indiening van het evaluatieverslag van de beheersovereenkomst van niveau 1 (artikel 45).

Il s'agissait, ensuite, de moderniser les missions de la SLRB, en lui confiant par exemple la maîtrise d'ouvrage (dans le cadre du Plan logement : article 42, 11°). La SLRB est également invitée désormais à encadrer des conventions d'occupation précaire au sein des SISP (article 41, 16°), ainsi qu'à encourager la prise en gestion publique par les SISP, ou à exercer ce droit elle-même (article 42, 5°). Et la SLRB disposera sous peu d'un contrôle renforcé sur la réalisation du cadastre technique et énergétique (article 41, 17°).

Il en va de même, *mutatis mutandis*, avec les SISP (article 67, 8°). Elles sont également tenues de développer une réflexion prospective, sur le long terme, relative à sa politique foncière (article 67, 10°). En sus, et en vue à nouveau d'épouser les évolutions dictées par le Plan logement, les sociétés bénéficieront de la possibilité de gérer et mettre en location des logements moyens (article 67, 9°). Une série de conditions modalise toutefois cette possibilité, aux fins d'assurer un nécessaire équilibre au sein de la SISP entre les différentes formules locatives.

Vu l'importance de cette question du logement moyen, et eu égard à son caractère extrêmement sensible, on se permet ici de retranscrire *in extenso* la disposition en question, afin de donner à voir les gardes-fous multiples qu'on a veillé à introduire. Ainsi, dans le cadre expressément de sa « mission de service public », la SISP est autorisée à « gérer et mettre en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens au sens de l'article 2 § 2 du présent Code, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements (pour autant que le nombre global de logements sociaux de l'ensemble rénové ne diminue pas). Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : d'une part, 20 % des logements du nouveau projet et, d'autre part, 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %). Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune. ».

En ce qui concerne le régime locatif social en particulier, les retouches sont moins nombreuses, l'essentiel du corpus juridique relevant en effet de l'arrêté du 26 septembre 1996 (toujours en vigueur, implicitement, en dépit de l'abrogation de sa loi de base – l'ordonnance du 9 septembre 1993 – par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, qui forme en fait la seconde partie du Code).

Mentionnons cependant l'évolution, notable, des règles relatives à la mutation (article 140, 7°). Ainsi, l'âge à partir

Vervolgens, kwam het erop aan de opdrachten van de BGHM te moderniseren door haar bijvoorbeeld het bouwheerschap over de woningen toe te vertrouwen (in het kader van het Huisvestingsplan : artikel 42, 11°). De BGHM wordt vanaf nu eveneens uitgenodigd om overeenkomsten van preciaire bezetting binnen de OVM's te omkaderen (artikel 41, 16°), het in openbaar beheer nemen door OVM's aan te moedigen of dit recht zelf uit te oefenen (artikel 42, 5°). Binnenkort zal de BGHM eveneens over een versterkte controlebevoegdheid beschikken inzake de opstelling van een technisch en energiekadaster (artikel 41, 17°).

Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* voor de OVM's (artikel 67, 8°). Zo dienen zij een prospectieve denkoefening op lange termijn te ontwikkelen met betrekking tot hun grondbeleid (artikel 67, 10°). Om te voldoen aan de evoluties van het Huisvestingsplan, zullen de maatschappen over de mogelijkheid beschikken om middelgrote woningen te beheren en te huur te stellen (artikel 67, 9°). Een reeks voorwaarden modaliseert echter deze mogelijkheid om binnen de OVM een noodzakelijk evenwicht te waarborgen tussen de verschillende huurformules.

Gelet op het belang van het vraagstuk inzake de middelgrote woningen en aangezien dit vraagstuk erg gevoelig ligt, zijn wij hier zo vrij geweest om de betrokken bepaling *in extenso* te herschrijven om de verschillende ingevoerde beschermingsmaatregelen te benadrukken. Zo is de OVM in het uitdrukkelijke kader van haar « taak als openbare dienst » gemachtigd tot « het middels het akkoord van de BGHM beheren en te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen, in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code, in het kader van bouw- of renovatieprojecten van groepen van woningen (voor zover het totale aantal sociale woningen van de groep gerenoveerde woningen niet daalt). Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : enerzijds, 20 % van de woningen van het nieuwe project en, anderzijds, 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen (tot 40 %). De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente. ».

Wat het sociale verhuurstelsel betreft, zijn de aanpassingen minder omvangrijk, aangezien het grootste deel van het juridisch corpus in feite deel uitmaakt van het besluit van 26 september 1996 (dat impliciet nog steeds van kracht is ondanks de opheffing van de basiswet – de ordonnantie van 1 april 2004 – die in feite deel uitmaakt van het tweede deel van de Code).

Er dient echter melding te worden gemaakt van de belangrijke evolutie van de regels inzake de doorstroming

duquel les locataires seront affranchis des procédures de mutation est relevé, eu égard à l'allongement général du temps de vie. Pour leur part, et sans que cette suggestion soit contestée par l'ANLH (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées), les handicapés perdent l'exemption dont ils jouissaient jusqu'alors, car les grands logements adaptés au handicap se font extrêmement rares au sein du parc public. Toutefois, des mesures d'accompagnement spécifiques sont prévues en cas de mutation pour les plus de 65 ans et, précisément, les handicapés; une aide au déménagement, plus spécifiquement, sera prévue.

Dans le même registre, le régime en matière d'occupation d'un logement suradapté applicable aux baux à durée déterminée (instauré à l'article 142 dans le Code par l'ordonnance du 23 juillet 2012) a été étendu aux baux à durée indéterminée (article 140, 7°).

Depuis une décennie, le secteur du logement social est traversé par la logique participative puisque les conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) ont intégré les organes de décision des SISP. Toutefois, le taux de participation des locataires aux élections CoCoLo déclinant dangereusement de scrutin en scrutin, il devenait urgent de revitaliser cet outil, vecteur de cohésion sociale et de démocratie.

La durée de vie du CoCoLo, tout d'abord, a été allongée, histoire de donner au conseil le temps de mieux s'implanter dans les cités et de modifier les mentalités (article 83).

En vue, ensuite, de crédibiliser les CoCoLo, il a été jugé opportun de doter chacun des deux représentants CoCoLo au conseil d'administration de la SISP d'une voix délibérative, et non plus seulement consultative. Cette mesure est d'application en Wallonie depuis plusieurs années, à l'avantage mutuel de la société de logement et des locataires (article 84).

Dans le but, par ailleurs, de ne pas étrangler la participation dans un échancier difficile à tenir en raison de la complexité inhérente au processus (ne serait-ce que parce qu'il faut d'abord informer – et former – les membres CoCoLo sur chaque question avant de les interroger sur l'attitude à prendre), le délai donné aux CoCoLo pour rendre leurs avis pourra dorénavant être prolongé (article 85, § 3). La qualité de ceux-ci devraient s'en ressentir favorablement.

Est également à souligner le renforcement donné au suivi des avis des CoCoLo. Ainsi, la SISP devra informer plus régulièrement le CoCoLo sur le sort réservé à l'avis;

(artikel 140, 7°). Zo wordt de leeftijd waarop de huurders worden vrijgesteld van de doorstromingsprocedures verhoogd, gelet op de algehele langere levensduur. De gehandicapten verliezen de vrijstelling die zij tot nu toe genoten, aangezien grote woningen die zijn aangepast aan een handicap erg zeldzaam zijn geworden binnen het openbare woningenbestand. Deze suggestie werd niet betwist door de A.N.L.H. (Association Nationale pour le Logement des personnes handicapées). Er wordt echter wel voorzien in specifieke begeleidingsmodaliteiten in geval van doorstroming voor de 65-plussers en gehandicapten; daarnaast zal er met name voorzien worden in een verhuishulp.

In hetzelfde kader, werd het stelsel inzake de bewoning van een bovenmatige woning dat van toepassing is op huurovereenkomsten van bepaalde duur (ingevoerd in artikel 142 van de Code bij ordonnantie van 23 juli 2012) uitgebreid tot de huurovereenkomsten voor onbepaalde duur (artikel 140, 7°).

Sinds ongeveer tien jaar, wordt de sociale huisvestingssector beheerst door een participatieve logica, aangezien de adviesraden van de huurders werden geïntegreerd binnen de beslissingsorganen van de OVM's. Aangezien de deelname van de huurders aan de verkiezingen van de adviesraden van de huurders opmerkelijk daalde van verkiezing tot verkiezing, diende dit instrument, dat een vector is van de sociale cohesie en democratie, dringend opnieuw leven te worden ingeblazen.

Zo werd de levensduur van de adviesraden allereerst verlengd, zodat de raad de tijd krijgt om zich beter in te planten in de steden en een mentaliteitswijziging teweeg te brengen (artikel 83).

Om vervolgens de geloofwaardigheid van de adviesraden te verbeteren, werd het opportuun geacht elk van de twee vertegenwoordigers van de adviesraden binnen de raad van bestuur van de OVM stemrecht te geven, daar waar zij in het verleden slechts over een raadgevende stem beschikten. Deze maatregel is in Wallonië reeds enkele jaren van toepassing en heeft aldaar zijn nut bewezen voor de huisvestingsmaatschappij en de huurders (artikel 84).

Om de deelname aan de adviesraad niet onder een moeilijk te beheersen tijdsdruk te plaatsen gezien de complexiteit die inherent is aan de procedure (zo dienen de leden van de adviesraad eerst te worden geïnformeerd – en opgeleid – in het kader van elk nieuw vraagstuk voordat zij geïnterpreteerd kunnen worden en een standpunt kunnen innemen), kan de termijn die aan de adviesraden worden geboden om een advies uit te brengen vanaf nu worden verlengd (artikel 85, § 3). Dit zal de kwaliteit van de adviezen uiteraard ten goede komen.

Er dient eveneens benadrukt te worden dat de opvolging van de adviezen van de adviesraden werd versterkt. Zo zal de OVM de adviesraad regelmatig moeten informeren

du reste, elle ne peut plus s'en écarter que moyennant une motivation formelle (article 85, § 4, alinéa 3).

Enfin, et sans que cette énumération de réformes en la matière soit aucunement exhaustive, notons encore la possibilité conférée aux CoCoLo de se regrouper au sein d'une fédération représentative, susceptible de porter leur voix et défendre au mieux leurs intérêts (article 89). A titre d'information, une telle structure faïtière existe depuis un certain temps déjà en Région wallonne (l'Association wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires).

F. Agences immobilières sociales

Coulées en texte de loi par l'ordonnance du 12 février 1998 (laquelle fut intégrée au Code par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004) mais existant depuis longtemps déjà à ce moment-là, les agences immobilières sociales (AIS) peuvent se targuer d'une action sur le terrain vieille de plusieurs décennies, à la satisfaction générale. Leur fonctionnement peut cependant encore être amélioré.

D'abord, il convenait de professionnaliser davantage encore ces agences qui, pour être intégralement subsidiées par la puissance publique, n'en demeurent pas moins des organismes de droit privé. Ainsi, l'AIS doit impérativement compter désormais parmi son personnel un gestionnaire diplômé (article 124, § 1^{er}).

Et, si elle assure elle-même l'accompagnement social des locataires, un travailleur social doit, en sus, rejoindre l'équipe (article 120, § 1^{er}).

Dans un but d'efficacité de l'accompagnement social aussi bien que de transversalité avec les autres acteurs du social, on a veillé à élargir le cercle des « sous-traitants » potentiels. Ce partenariat, qui permet une prise en charge longitudinale du locataire, en vient même à s'imposer au cas où l'AIS ne compterait pas en son sein un travailleur social (article 120, § 4).

Le travail de l'AIS lui-même est rendu plus facile par la réforme. On a troqué ainsi le caractère facultatif du subsidie contre un caractère « automatique-conditionnel » (article 123, § 1^{er}). Le calcul du loyer a, par ailleurs, été notablement simplifié (article 122). Enfin, la concertation avec les communes a fait l'objet d'un assouplissement dès lors que, maintenant, le mode de fonctionnement de l'AIS est bien connu des acteurs locaux (article 124, § 2).

Le thème de la gouvernance n'est pas propre au secteur du logement social; il faut l'instiller au sein de chacune des

over het gevolg dat wordt gegeven aan het geformuleerde advies; bovendien, kan de OVM enkel nog afstand doen van het advies middels een met redenen omklede motiveering (artikel 85, § 4, lid 3).

Tot slot en zonder dat deze opsomming van ter zake dienende herzieningen enigszins exhaustief is, dient er nog opgemerkt te worden dat de adviesraden vanaf nu over de mogelijkheid beschikken om zich te groeperen in een representatieve federatie, die hun stem kan laten horen en hun belangen het best kan verdedigen (artikel 89). Ter informatie, bestaat een dergelijke overkoepelende structuur reeds enige tijd in het Waals Gewest (*Association wallonne des comités consultatifs de locataires et propriétaires*).

F. Sociale verhuurkantoren

De sociale verhuurkantoren (SVK's), die in een wettekst werden opgenomen bij ordonnantie van 12 februari 1998 (die in de Code werd opgenomen bij ordonnantie van 1 april 2004), maar op dat moment reeds geruime tijd bestonden, kunnen zich beroepen op een jarenlange ervaring op het werkveld die erg bevredigend is geweest. Hun werking kan echter nog wel verbeterd worden.

Eerst en vooral, diende er te worden overgegaan tot een verdere professionalisering van deze kantoren, die zich duidelijker moeten onderscheiden van de privaatrechtelijke organismen om volledig door de overheid gesubsidieerd te kunnen worden. Zo dient het SVK vanaf nu verplicht een gediplomeerd beheerder onder zijn personeelsleden te tellen (artikel 124, § 1).

Indien het SVK zelf instaat voor de maatschappelijk begeleiding van de huurders, dient een sociaal werker zich bovendien aan te sluiten bij het personeel (artikel 120, § 1).

Met het oog op het bevorderen van de efficiëntie van de maatschappelijke begeleiding en transversaliteit met andere sociale actoren, heeft men erop toegezien dat de cirkel van potentiële « onderaannemers » werd uitgebreid. Deze samenwerking, die een langdurige tenlasteneming van de huurder mogelijk maakt, kan zelfs verplicht worden opgelegd in geval er binnen het SVK geen sociaal werker actief is (artikel 120, § 4).

Het eigenlijke werk van het SVK wordt door de herziening vergemakkelijkt. Zo heeft men het facultatieve karakter van de subsidie ingeruild voor een « automatisch-voorwaardelijk » karakter (artikel 123, § 1). De berekening van de huurprijs werd bovendien aanzienlijk vereenvoudigd (artikel 122). Tot slot heeft het overleg met de gemeenten het voorwerp uitgemaakt van een versoepeling, aangezien de werkmethode van het SVK nu welbekend is bij de lokale actoren (artikel 124, lid 2).

Het bestuur vormt een belangrijk thema binnen de sociale huisvestingssector; hiertoe moeten we ons verdiepen in

formules d'habitats publics ou subsidiés par les pouvoirs publics. Entre autres, il a été décidé de greffer le secteur des AIS aux dispositions relatives aux critères gouvernant l'octroi des logements relevant du patrimoine des communes ou des CPAS (article 124, 8°). A partir de maintenant, chaque agence devra elle aussi adopter et rendre public un règlement d'attribution – ou adapter le règlement existant – adossé tout entier au principe général de la priorité chronologique d'inscription (sous réserve de tempéraments objectifs), entre autres obligations. Le tout, dans le plein respect de l'autonomie décisionnelle de l'AIS quant à son public cible. Il y va d'un enjeu de transparence aussi bien que d'équité.

Dans le même registre de la bonne gouvernance, la procédure de prise en charge par la Région des vides locatifs et dégâts locatifs a été resserrée (article 123, § 1^{er}).

Par ailleurs, afin de favoriser un développement aussi harmonieux et rationnel que possible du secteur des AIS (et empêcher des ains des empiétements entre agences et autres « doublonnements » de subsides), tout nouvel agrément sera lié à l'adoption d'un plan de couverture territorial (article 124, 9°)

Notons, enfin, que la dimension participative intègre le champ des AIS puisque, désormais, le conseil d'administration de chaque agence pourra compter un représentant des propriétaires aussi bien qu'un représentant des locataires (article 124, 6°).

Enfin, le nouveau Code officialise l'existence de la Fédération des agences immobilières sociales (FEDAIS), instance représentative opérationnelle depuis plusieurs années déjà et regroupent la plupart des AIS actives sur le territoire bruxellois.

G. Accès à la propriété

Dans une Région qui, au regard de ses homologues du sud et du nord du pays, a la particularité de compter davantage de locataires que de propriétaires, la problématique de l'accès à la propriété revêt aussi son importance. Les modifications, toutefois, se font moins nombreuses ici, les instruments existants n'émargeant pas tous au Code en effet.

Concernant d'abord le Fonds du logement, ouverture est officiellement faite aux droits réels démembrés (article 112, § 1^{er}). Concrètement, le candidat qui désire acquérir non pas la pleine propriété sur un bien mais, par exemple, un droit de superficie sera désormais pleinement éligible aux prêts hypothécaires alloués par le Fonds. Vu l'engouement que connaît à l'heure actuelle, pour des raisons financières notamment, ce mécanisme de dissociation de la propriété du sol et du bâti (ainsi qu'en atteste encore le développement

elke openbare of door de overheid gesubsidieerde woonformule. Er werd onder andere besloten om de sector van de SVK's te oriënteren volgens de bepalingen inzake de criteria die de toewijzing van woningen die behoren tot het patrimonium van de gemeenten of OCMW's beheersen (artikel 124, 8°). Vanaf nu, zal ieder kantoor ook een toewijzingsreglement moeten goedkeuren en bekendmaken – of een bestaand reglement moeten aanpassen – dat berust op het algemene beginsel van chronologische prioriteit van inschrijving (onder voorbehoud van objectieve uitzonderingen). Dit alles geschiedt met naleving van de beslissingsautonomie van het SVK inzake haar doelpubliek. Hier komt het erop aan om de nodige transparantie en gelijkheid te waarborgen.

In het kader van ditzelfde goede bestuur, werd de procedure voor de tenlasteneming door het Gewest van huurleegstand en huurschade ingeperkt (artikel 123, § 1).

Bovendien, zal met het oog op het bevorderen van een zo harmonieus en rationeel mogelijke ontwikkeling van de sector van de SVK's (en het desgevallend vermijden van onrechtmatige toe-eigeningen tussen kantoren en andere « dubbele » subsidies) iedere nieuwe erkenning vanaf nu gepaard gaan met de goedkeuring van een territoriaal dekingsplan (artikel 124, 9°).

Tot slot, dient er opgemerkt te worden dat de participatieve dimensie eveneens een invloed heeft op de SVK's, aangezien de raad van bestuur van ieder kantoor vanaf nu een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders mag omvatten (artikel 124, 6°).

Tot slot, valideert de Code het bestaan van de Federatie van sociale verhuurkantoren (FEDSVK), die als representatieve instantie reeds enkele jaren operationeel is en de meeste SVK's verenigt die actief zijn op het Brussels grondgebied.

G. Toegang tot de eigendom

In een Gewest dat in vergelijking met zijn zuidelijke en noordelijke tegenhangers meer huurders dan eigenaars huisvest, is de problematiek van de toegang tot de eigendom eveneens van primordiaal belang. In dit kader zijn de wijzigingen echter minder uitgebreid, aangezien de bestaande instrumenten niet allemaal onder de toepassing van de Code vallen.

Voor wat in eerste instantie het Woningfonds betreft, wordt de splitsing van zakelijke rechten vanaf nu officieel toegestaan (artikel 112, § 1). Concreet gezien, zal een kandidaat die geen volle eigendom maar bijvoorbeeld een recht van opstal wenst te verkrijgen op een onroerend goed vanaf nu aanspraak kunnen maken op de door het Fonds toegekende leningen. Gelet op het succes dat dit mechanisme, waarbij de eigendom van de grond en het gebouw worden gesplitst, momenteel (om financiële redenen) geniet (getui-

du concept de *community land trust*, entre autres), gageons que cette évolution aura tôt fait de rencontrer son public.

Par ailleurs, pour épouser davantage les évolutions actuelles, le mécanisme des clauses anti-spéculative sort renforcé de la réforme, tout comme le régime relatif aux mutations. Enfin, la possibilité pour le Fonds de mettre sur un pied un fonds mutuelliste des garanties locatives est introduite dans le Code.

Il est un dispositif d'accès à la propriété passablement méconnu en Région bruxelloise : le logement moyen. Très peu appliqué, ce dispositif méritait assurément d'être revu en profondeur, dans l'espoir de connaître un nouvel essor. A cette tâche, aussi, on s'est attelé.

Notamment, s'il est compréhensible (sous l'angle de la puissance publique) d'imposer au ménage ayant bénéficié d'une aide financière des autorités pour embrasser le statut de propriétaire d'habiter un certain temps dans le logement ainsi acheté avant de pouvoir le vendre, les exigences de la mobilité professionnelle – combinées à la flexibilité qu'impose la recomposition des familles – commandent cependant de ne pas assigner à résidence une famille. Pour éviter toutefois que les bénéficiaires tirés d'une vente anticipée échappent aux pouvoirs publics, est introduit dans le Code le principe d'une ristourne d'une fraction de cette plus-value aux autorités, sur le modèle des *community land trusts* (article 159). On concilie ainsi l'intérêt de la Région avec les propres préoccupations et désirs de changement des accédants.

H. Instruments administratifs

Pour mener à bien sa politique du logement, la Région ne saurait se passer d'une série d'instruments dits administratifs (au sens large) qui l'assistent et la conseillent dans son action. Pas davantage que les autres, ces acteurs-là ne pouvaient s'exonérer d'une évaluation globale.

Au premier rang de ces acteurs figure indéniablement le Conseil consultatif du logement, dont les avis orientent avantageusement l'activité normative du Gouvernement. Notons à cet égard la requalification de cet organe en « Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine » (article 90). Il s'agit de mieux coller aux attributions actuelles du Conseil, qui analyse tout avant-projet de texte « dont l'objet principal est le logement », ce qui inclut dès lors les textes relatifs à la rénovation urbaine (lesquels, dans la pratique, lui sont bien soumis à l'heure actuelle). Subséquemment, le Conseil verrait sa compétence formellement étendue aux avant-projets d'ordonnance ou d'arrêté dont l'objet principal est non seulement le logement mais aussi la « rénovation urbaine » (article 97, § 1^{er}).

ge hiervan onder andere de ontwikkeling van het concept van de *community land trust*), kunnen we stellen dat het mechanisme reeds snel zijn doelpubliek heeft bereikt.

Daarnaast, werden het mechanisme van de anti-speculatieve clausules en het stelsel van de doorstromingen versterkt om tegemoet te komen aan de huidige tendensen. Tot slot, werd de mogelijkheid voor het Fonds om een mutualistisch Fonds van huurwaarborgen te creëren opgenomen in de Code.

De middelgrote woning is een voorziening voor de toegang tot de eigendom die nog redelijk onbekend is in het Brussels Gewest. Deze voorziening, die erg weinig wordt toegepast, diende grondig te worden herzien, zodat zij in de toekomst opnieuw de nodige successen zou kunnen boeken. Deze taak hebben wij dan ook ter harte genomen.

Daar waar het (vanuit het standpunt van de overheid) begrijpelijk is om aan een gezin, dat financiële overheidssteun heeft genoten om een woning te verwerven, de verplichting op te leggen de woning een bepaalde tijd te betrekken alvorens deze te verkopen, drijven de vereisten van de professionele mobiliteit – in combinatie met de flexibiliteit die gepaard gaat met de wedersamenstelling van gezinnen – ons er echter toe een gezin niet vast te pinnen op een bepaalde verblijfplaats. Om te voorkomen dat de winsten die voortvloeien uit een vroegtijdige verkoop aan de overheid ontsnappen, werd in de Code het beginsel ingevoerd van de terugbetaling van een deel van de meerwaarde aan de overheid en dit op basis van het model van de *community land trust* (artikel 159). Op die manier verzoenen we de belangen van het Gewest met de eigen bekommernissen en verhuisverlangens van de kopers van een woning.

H. Administratieve instrumenten

Om zijn huisvestingsbeleid naar behoren uit voeren, doet het Gewest een beroep op een reeks administratieve instrumenten (in de brede zin van het woord) die hem bijstaan en adviseren bij zijn acties. Ook deze actoren dienden uiteraard aan een globale evaluatie te worden onderworpen.

Tot deze actoren behoort zonder enige twijfel de Adviesraad voor Huisvesting, waarvan de adviezen de normatieve activiteiten van de Regering aanzienlijk bevorderen. In dit kader dient opgemerkt te worden dat dit orgaan geherkwalificeerd werd tot « Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing » (artikel 90). Het betreft hier een betere aansluiting op de actuele bevoegdheden van de Raad die ieder voorontwerp analyseert « dat in hoofdzaak de huisvesting betreft », waardoor de teksten inzake de stadsvernieuwing hierbij worden geïntegreerd (dewelke in praktijk wel degelijk aan de Raad worden overgemaakt). Bovendien, zal de bevoegdheid van de Raad formeel worden uitgebreid tot de voorontwerpen van ordonnantie of besluit waarvan het voorwerp niet alleen de huisvesting maar ook de « stadsvernieuwing » betreft (artikel 97, § 1).

Pour renforcer par ailleurs la représentativité du Conseil, il est suggéré d'imposer la présence, parmi les six représentants du monde associatif, d'un membre au moins du « Réseau habitat » (article 91, § 1^{er}, 8°).

Plus fondamentalement, il est proposé de soumettre désormais au Conseil, pour information, les propositions d'ordonnance ou de résolution (dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine) (article 97, § 2). Jusqu'ici, seuls les textes d'initiative gouvernementale transitaient par le Conseil. Or, de nombreux textes, d'une importance cruciale pourtant, n'ont pas pu bénéficier de l'éclairage préalable du Conseil, du fait de leur origine parlementaire. Par rapport cependant aux textes d'initiative gouvernementale, la communication au Conseil des propositions d'ordonnance et de résolution n'oblige nullement le Conseil à rendre un avis dessus. Cette transmission est donc conçue dans un but d'information avant tout (et, naturellement, le Parlement reste souverain quant aux suites à réserver aux éventuels avis du Conseil). A titre de comparaison, le *Vlaamse Woonraad* (équivalent du Conseil consultatif bruxellois) prévoit déjà cette faculté depuis un certain temps ⁽⁵⁾.

S'agissant des organismes contribuant pleinement à la politique menée par la Région en matière d'habitat, il n'est plus possible, enfin, de passer sous silence l'important travail déployé par les associations en général (à la demande des pouvoirs publics le plus souvent d'ailleurs). Celui-ci doit être valorisé à sa juste mesure, et ses acteurs reconnus.

Aussi, puisqu'il convient de donner un tour objectif à cette reconnaissance, il est proposé de conférer au sein même du Code (article 134) une consécration officielle à trois catégories d'associations : celles qui sont agréées en vertu du Code ⁽⁶⁾, celles qui « œuvrent à l'insertion par le logement » ⁽⁷⁾ ainsi que les associations membres du « Réseau Habitat » ⁽⁸⁾.

*
* *

Tel qu'il est soumis au Parlement aujourd'hui, le Code du logement a déjà été passé au crible du Conseil consultatif du logement ainsi que de la section de législation du Conseil d'Etat. L'un et l'autre de ces avis ont été étudiés avec grande attention, et les recommandations qu'ils portent ont été intégrées dans une large proportion. Il suffit,

(5) Article 21, § 2, 5°, du Code flamand du logement.

(6) Voyez les articles 20, § 2, et 15, § 3.

(7) Article 152 du Code du Logement et arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1992 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement.

(8) Article 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2002 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine.

Om het representatieve karakter van de Raad te versterken, wordt er bovendien gesuggereerd om de verplichting op te leggen dat er bij de vertegenwoordigers van het verenigingswezen een lid van het « netwerk Habitat » moet opgenomen worden (artikel 91, § 1, 8°).

Daarnaast, wordt er voorgesteld om de voorstellen van ordonnantie of resolutie (die in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreffen) ter informatie aan de Raad voor te leggen (artikel 97, § 2). Tot nu toe werden enkel de initiatiefteksten van de Regering voorgelegd aan de Raad. Daardoor hebben vele teksten, die nochtans van cruciaal belang waren, niet kunnen genieten van een voorafgaand advies van de Raad, aangezien zij uitgingen van het Parlement. In tegenstelling tot de teksten die worden opgesteld op initiatief van de Regering, verplicht het overmaken aan de Raad van voorstellen tot ordonnantie en resolutie de Raad nooit tot het uitbrengen van een desbetreffend advies. Deze overdracht heeft dus hoofdzakelijk een informatieve functie (waarbij het Parlement uiteraard zijn soevereiniteit behoudt voor wat betreft het gevolg dat wordt gegeven aan de mogelijke adviezen van de Raad). Ter vergelijking, voorziet de *Vlaamse Woonraad* (de tegenhanger van de *Brusselse Adviesraad*) reeds sinds enige tijd in deze mogelijkheid ⁽⁵⁾.

Voor wat betreft de organismen die bijdragen tot het huisvestingsbeleid van het Gewest, dienen de belangrijke werkzaamheden van de verenigingen vermeld te worden (die vaak optreden op vraag van de overheden). Bijgevolg dienen de verenigingen naar waarde te worden geschat en moeten hun actoren worden erkend.

Aangezien deze erkenning geobjectiveerd moet worden, wordt er voorgesteld om in de Code (artikel 134) drie categorieën van verenigingen officieel te erkennen : de verenigingen die worden erkend krachtens de Code ⁽⁶⁾, zij die « ijveren voor de integratie via de huisvesting » ⁽⁷⁾ en de verenigingen die lid van het « Netwerk Habitat » ⁽⁸⁾.

*
* *

De Huisvestingcode, die vandaag bij het Parlement wordt ingediend, werd reeds onderworpen aan het advies van de Adviesraad voor Huisvesting en dit van de afdeling wetgeving van de Raad van State. Deze adviezen werden aandachtig bestudeerd en er werd grotendeels gevolg gegeven aan de aanbevelingen die erin werden opgenomen.

(5) Artikel 21, § 2, 5°, van de Vlaamse Wooncode.

(6) Zie de artikelen 20, § 2, en 15, § 3.

(7) Artikel 152 van de Huisvestingscode en het besluit van de Executieve van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 maart 2002 betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie.

(8) Artikel 1, 5°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 maart 2002 betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie.

pour s'en convaincre, de prendre connaissance de leurs avis en annexe.

Commentaire des articles

TITRE II DU DROIT AU LOGEMENT

Article 2, § 1^{er}, 6°

La formule « droit réel principal » vise aussi bien la propriété que la copropriété, l'usufruit, l'emphytéose ou encore la superficie par exemple; l'expression précédente, à cet égard, était redondante puisque l'usufruitier est bien un titulaire de droit réel. Par ailleurs, l'adjectif « principal » a pour effet d'exclure les droits réels dits accessoires que sont le gage ou l'hypothèque notamment, lesquels en effet n'offrent pas à leur titulaire un droit de jouissance sur le bien en tant que tel. Cette précision est apportée à différents endroits dans le Code.

Article 2, § 1^{er}, 7°

La définition du ménage a été revue afin d'épouser la notion de cohabitation telle que développée par les législations relatives au revenu d'intégration sociale et au chômage.

Article 2, § 1^{er}, 20°

La définition du lotissement a été revue afin de cadrer avec la notion telle que développée par le COBAT.

Article 2, § 1^{er}, 26°

Il s'agit d'une reprise de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de reconnaître l'habitat des gens du voyage.

Article 2, § 1^{er}, 28° à 30°

On trouve ici la reconnaissance, par le Code, de dispositifs innovants déjà opérationnels sur le terrain (27°, 28° et 30°), fût-ce à titre d'expérience pilote (29°). Les définitions ont veillé à refléter au mieux les pratiques existantes.

Ter staving, werden de adviezen als bijlage toegevoegd aan onderhavige memorie van toelichting.

Commentaar bij de artikelen

TITEL II HET RECHT OP HUISVESTING

Artikel 2, § 1, 6°

De formulering « zakelijke hoofdrecht » doelt zowel op de eigendom als op de mede-eigendom, het vruchtgebruik, de opstal en de erfpacht bijvoorbeeld; de vorige formulering was omslachtig, aangezien de vruchtgebruiker wel degelijk een houder is van een zakelijk recht. Daarnaast, heeft de toevoeging van adjectief « *principaal* » (« hoofd- ») in de Franse tekst tot doel de zogenaamde accessoire zakelijke rechten, zoals het onderpand en de hypotheek, uit te sluiten, aangezien deze rechten aan hun houder als dusdanig geen genotsrecht op de woning verlenen. Deze verduidelijking wordt op verschillende plaatsen in de Code aangebracht.

Artikel 2, § 1, 7°

De definitie van « gezin » werd herzien om een overeenstemming te bereiken met de notie « samenwoning », zoals deze werd ontwikkeld door de wetgevingen inzake het leefloon en de werkloosheidsuitkering.

Artikel 2, § 1, 20°

De definitie van « verkaveling » werd herzien om een overeenstemming te bereiken met de notie, zoals deze werd ontwikkeld in het BWRO.

Artikel 2, § 1, 26°

Het betreft hier een overname van de tekst van de ordonnantie van 1 maart 2012 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de erkenning van de woning van woonwageneigenaren.

Artikel 2, § 1, 27° tot 30°

Hier vindt men de erkenning door de Code van de innoverende voorzieningen terug die reeds gebruikt worden op het werkveld (28°, 29° en 31°) al zij dit in het kader van pilootprojecten (30°). In de definities werd erover gewaakt de bestaande praktijken zo goed mogelijk weer te geven.

Article 2, § 1^{er}, 31^o

La définition du logement suradapté est tirée de la réglementation relative à l'allocation sociale.

Article 2, § 2

Il n'appartient pas à un outil de type législatif de déterminer lui-même les niveaux de revenus et de loyers applicables aux différents instruments de la politique du logement, mais bien à l'exécutif.

Pour ce faire, le Gouvernement s'inspirera :

a) pour le logement locatif social :

- des conditions de revenus fixées par l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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;
- des règles de loyers déterminées en fonction des articles 16 et suivants de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996;

b) pour le logement locatif modéré :

- des conditions de revenus fixées par l'article 34, 1^o, a, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la rénovation urbaine;
- des règles de loyers déterminées conformément au tableau de l'article 13, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales;

c) pour le logement locatif moyen :

- des conditions de revenus fixées par l'article 35, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010.
- des grilles de loyers de référence à arrêter par le gouvernement.

d) pour le logement acquisitif social : des conditions de revenus fixées par l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la

Artikel 2, § 1, 31^o

De definitie van « bovenmatige woning » werd onttrokken aan de regelgeving inzake de sociale toelage.

Artikel 2, § 2

Het komt een wetgevend instrument niet toe om zelf het niveau vast te stellen van de inkomens en huurprijzen die van toepassing zijn op de verschillende instrumenten van het huisvestingsbeleid. Dit is echter de taak van de uitvoerende macht.

Hiertoe zal de Regering zich baseren op :

a) voor de sociale huurwoningen :

- de inkomensvoorwaarden die werden vastgesteld in artikel 4 van 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;
- de regels met betrekking tot de huurprijzen die werden vastgesteld overeenkomstig de artikelen 16 en volgende van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996;

b) voor de bescheiden huurwoningen :

- de inkomensvoorwaarden die werden vastgesteld in artikel 34, 1^o, a, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 mei 2010 tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;
- de regels met betrekking tot de huurprijzen die werden vastgesteld overeenkomstig de tabel van artikel 13, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2008 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren;

c) voor de middelgrote huurwoningen :

- de inkomensvoorwaarden die werden vastgesteld in artikel 35, 1^o, a, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 mei 2010 tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010;
- de door de Regering te weerhouden roosters met huurrichtprijzen;

d) voor de sociale koopwoningen : de inkomensvoorwaarden die werden vastgesteld in artikel 4 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van

Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

e) pour le logement acquisitif modéré :

- des conditions de revenus fixées par l'article 4 du Règlement relatif aux opérations générales de prêts hypothécaires du Fonds du logement.

f) pour le logement acquisitif moyen :

- des conditions de revenus fixées par l'article 4, § 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} juin 2006 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Les conditions de revenus ici évoquées constituent bien des limites *maximales*, des plafonds en d'autres termes.

Par ailleurs, la nomenclature proposée ne représente qu'une radioscopie de la situation existante. Si, demain, un opérateur ici visé devait mettre sur le marché un nouveau type de logement, sa catégorie d'élection sera décidée en fonction du public-cible, et non de l'opérateur en question. Le classement actuel n'engage donc pas pour l'avenir en quelque sorte, pas davantage qu'il ne lie les opérateurs pour leurs activités futures.

Article 2, § 3

Il s'agit ici d'une transposition de l'ancien article 3*bis*, qu'on a cependant élargi aux agences immobilières sociales qui, tout en n'étant pas opérateur public du logement, sont tout autant des instruments de la politique sociale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il doit néanmoins être satisfait à certaines conditions de nature sociale pour pouvoir revendiquer ce statut.

Article 3

A l'instar de l'article 3 figurant dans l'ordonnance du 17 juillet 2003, il s'agit ici d'une disposition programmatique, sans portée juridique directe, mais qui n'en donne pas moins une orientation générale à respecter par les diverses autorités amenées à intervenir en cette matière. Les critères d'accessibilité financière, de climat intérieur, de performance énergétique et d'environnement, qui font intrinsèquement partie de la notion de « logement décent »,

de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

e) voor de bescheiden koopwoningen :

- de inkomensvoorwaarden die werden vastgesteld in artikel 4 van het Reglement met betrekking tot de algemene verrichtingen van hypothecaire kredieten van het Woningfonds.

f) voor de middelgrote koopwoningen :

- de inkomensvoorwaarden die werden vastgesteld in artikel 4, § 1, 4^o, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 juni 2006 betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De hierboven aangehaalde inkomensvoorwaarden dienen dus te worden beschouwd als *maximale* limieten (plafonds).

Bovendien, vertegenwoordigt de voorgestelde nomenclatuur slechts een radioscopie van de bestaande situatie. Indien een operator, zoals hier bedoeld, morgen een nieuw type woning op de markt zou brengen, zal de keuze voor een welbepaalde categorie afhangen van het doelpubliek en niet van de operator in kwestie. Het huidige klassemment is dus niet bindend voor de toekomst en verbindt de operatoren dus niet onlosmakelijk voor hun toekomstige activiteiten.

Artikel 2, § 3

Het betreft hier een omzetting van het oude artikel 3*bis* waarvan de toepassing werd uitgebreid tot de sociale verhuurkantoren die, daar waar zij binnen de huisvesting geen openbaar beheerder zijn, integraal deel uitmaken van de instrumenten van het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er dient echter te worden voldaan aan bepaalde voorwaarden die van sociale aard zijn om aanspraak te kunnen maken op dit statuut.

Artikel 3

Naar het voorbeeld van artikel 3 uit de ordonnantie van 17 juli 2003, betreft het hier een programmatische bepaling zonder directe juridische draagwijdte die echter wel een algemene oriëntering geeft die door de verschillende autoriteiten die tussenkomen in deze materie moet worden gerespecteerd. De criteria inzake de betaalbaarheid, het binnenklimaat en de energie- en milieuprestatie die intrinsiek deel uitmaken van de notie « behoorlijke woning », zoals

telle que consacrée par l'article 23 de la Constitution, sont formulés de manière plus explicite.

**TITRE III
DES INSTRUMENTS DE
LA POLITIQUE DU LOGEMENT**

Article 4

L'article 4 en projet reprend les critères de sécurité, de salubrité et d'équipement, qui restent identiques par rapport au texte initial, sous la réserve que les égouts sont déplacés logiquement dans le poste relatif à la salubrité.

Article 5

L'article 5 en projet reprend le texte initial de l'article 5 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, sous deux réserves :

- la simple intention devant être considérée ici comme un élément infractionnel dès qu'un support identifiable a été utilisé, par exemple par voie d'annonce (dans la presse écrite, électronique, agence immobilière, ...), par voie d'affichage sur le logement mis en location, l'immeuble, une librairie, une grande surface;
- la dérogation en faveur des baux de rénovation est étendue à un délai de douze mois, plutôt que huit initialement, afin de mettre cette disposition en concordance avec le nouveau délai de douze mois prévu à l'article 7, § 3 en projet, dans l'hypothèse d'une mise en demeure à adresser à un bailleur, par le Service d'inspection régionale pour régulariser la situation et effectuer les travaux prescrits à cet effet.

Article 6

L'article 6 en projet confirme l'institution du Service d'inspection régionale au sein du Ministère de la Région de Bruxelles, comme prévu par l'article 8 de l'ordonnance du 17 juillet 2003.

Les instruments du certificat de conformité (facultatif pour la mise en location de tout logement) et de l'attestation de conformité (obligatoire pour la mise en location de logements meublés et de petits logements), tels qu'ils sont prévus aux articles 6 et 7 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, sont supprimés, de même que les procédures mises en place pour l'obtention de ces certificats et attestations par les articles 9 et 10. Il ressort effectivement du bilan quinquennal 2004-2008 de la Direction de l'Inspection régionale

bepaald in artikel 23 van de Grondwet, worden hier meer expliciet geformuleerd.

**TITEL III
DE INSTRUMENTEN VAN
HET HUISVESTINGSBELEID**

Artikel 4

Het ontworpen artikel 4 herneemt de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingscriteria, die identiek blijven aan de oorspronkelijke tekst, behoudens het feit dat de roeleringen logischerwijs verplaatst worden naar het onderdeel inzake de gezondheid.

Artikel 5

Het ontworpen artikel 5 herneemt de oorspronkelijke tekst van artikel 5 van de ordonnantie van 17 juli 2003, onder voorbehoud van twee elementen :

- het eenvoudige voornemen moet hier worden beschouwd als een element van inbreuk zodra gebruik werd gemaakt van een identificeerbaar medium, bijvoorbeeld aan de hand van een aankondiging (in de geschreven of elektronische pers, vastgoedkantoor, ...), via aankondiging op de te huur gestelde woning, het gebouw, een krantenwinkel, een grootwarenhuis, enz.;
- de afwijking ten voordele van de renovatiehuurovereenkomsten wordt uitgebreid tot een termijn van twaalf maanden in plaats van de acht oorspronkelijke maanden om deze bepaling in overeenstemming te brengen met de nieuwe termijn van twaalf maanden waarin wordt voorzien in het ontworpen artikel 7, § 3, in geval er door de Gewestelijke Inspectiedienst een ingebrekestelling moet worden gericht tot de verhuurder om de situatie te regulariseren en de hiertoe voorgeschreven werken uit te voeren.

Artikel 6

Artikel 6 bevestigt de oprichting van de Gewestelijke Inspectiedienst binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals voorzien door artikel 8 van de ordonnantie van 17 juli 2003.

Het conformiteitsbewijs (facultatief voor de tehuurstelling van elke woning) en conformiteitsattest (verplicht voor de tehuurstelling van gemeubelde en kleine woningen), zoals voorzien in de artikelen 6 en 7 van de ordonnantie van 17 juli 2003, worden opgeheven, alsook de procedures die op grond van de artikelen 9 en 10 werden ingesteld voor de verkrijging van deze bewijzen en attesten. Het blijkt uit de vijfjaarlijkse balans 2004-2008 van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie dat deze instrumenten geen succes

le du Logement que ces instruments ne constituent pas un succès, et entraînent une dispersion malheureuse des efforts du Service d'Inspection régionale (cf. bilan quinquennal 2004-2008, Inspection du Logement, pp. 26-27) :

- en ce qui concerne le certificat de conformité, il a été constaté des abus et des confusions, tandis que son utilité est contestée. Selon le Service d'inspection régionale, cette procédure, qui entraîne nécessairement une enquête sur les lieux, n'aurait touché que 0,17 % du parc locatif bruxellois !
- en ce qui concerne l'attestation de conformité, elle n'aurait touché que ± 26 % des logements, tandis qu'il a été constaté que 70 % des logements déclarés conformes par le bailleur et vérifiés par coups de sonde, ne l'étaient en réalité pas. Dès lors, l'Inspection régionale conclut que l'obligation d'obtenir une attestation de conformité n'est pas respectée, qu'elle n'est pas en mesure d'en sanctionner le non-respect, et que, parmi les logements détenteurs de l'attestation, une majorité ne sont probablement pas conformes. La valeur des attestations de conformité est dès lors pour le moins sujette à caution. Il est dès lors proposé de supprimer cette procédure et d'intensifier, à la place, les contrôles à partir d'un recensement des petits logements et des meublés, sur base de visites d'initiative, en plus des procédures sur plaintes, qui restent inchangées.

En conséquence, l'avant-projet ne retient plus que l'attestation de contrôle de conformité, telle que visée à l'article 14 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée, après une interdiction infligée au bailleur de continuer à mettre un logement en location, à la condition que la situation ait été régularisée depuis lors.

Enfin, l'alinéa 2 de l'article 8 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 précitée, qui prévoit la possibilité pour le Service d'inspection régionale de se faire assister d'un expert (mentionné sur une liste établie par le Gouvernement, après appel publié au *Moniteur belge*) dans l'exercice de sa mission de contrôle, est également supprimé. Il apparaît que cette disposition n'a jamais été utilisée depuis sept ans, aucune liste d'expert n'ayant été établie et l'utilité de cette procédure ne s'étant jamais fait sentir.

Article 7

Dans la pratique, le Fonctionnaire délégué par le Gouvernement ne visite aucun logement. Limiter la possibilité de visiter les logements aux seuls agents de l'inspection régionale ne laisserait aucun doute quant à la répartition des rôles.

hebben gekend en een jammerlijke versnippering van de inspanningen van de Gewestelijke Inspectiedienst met zich meebrengen (cf. Vijfjaarlijkse balans 2004-2008, Inspectie Huisvesting, blz. 26-27, vrije vertaling) :

- wat het conformiteitsbewijs betreft, werden er misbruiken en vergissingen vastgesteld, terwijl het nut ervan wordt betwist. Volgens de Gewestelijke Inspectiedienst zou deze procedure, die noodzakelijkerwijs een onderzoek ter plaatse met zich meebrengt, slechts van toepassing zijn geweest op 0,17 % van het Brusselse huurwoningbestand !
- wat het conformiteitsattest betreft, zou de procedure slechts van toepassing zijn geweest op ± 26 % van de woningen, terwijl er werd vastgesteld dat 70 % van de woningen, die door de verhuurder conform werden verklaard en waarvoor steekproeven werden uitgevoerd, in realiteit niet conform waren. Bijgevolg, concludeert de Gewestelijke Inspectie dat de verplichting om een conformiteitsattest te verkrijgen niet wordt gerespecteerd, dat zij niet in de mogelijkheid is om de niet-naleving te bestraffen en dat van de woningen die een attest hebben verkregen een meerderheid waarschijnlijk niet conform is. De waarde van de conformiteitsattesten kan bijgevolg in vraag worden gesteld. Daarom wordt er voorgesteld om deze procedure op te heffen en in plaats daarvan de controles te intensifiëren vanuit een inventarisering van de kleine en gemeubelde woningen op basis van initiatiefbezoeken en klachtenprocedures, die behouden blijven.

Bijgevolg weerhoudt het voorontwerp nog slechts de conformiteitscontroleattesten, zoals bedoeld in artikel 14 van de voornoemde ordonnantie van 17 juli 2003, die worden toegekend op voorwaarde dat een situatie wordt geregulariseerd na oplegging van een verbod aan de verhuurder om de woning nog verder te huur te stellen.

Tot slot, wordt lid 2 van artikel 8 van de voornoemde ordonnantie van 17 juli 2003 dat voorziet in de mogelijkheid voor de Gewestelijk Inspectiedienst om zich in de uitoefening van zijn controleopdracht te laten bijstaan door een deskundige (die opgenomen is in een lijst die door de Regering wordt opgesteld na een in het *Belgisch Staatsblad* bekend gemaakte oproep) eveneens opgeheven. Het blijkt dat men zich sinds 7 jaar nooit heeft beroept op deze bepaling, aangezien er nooit een dergelijke deskundigenlijst werd opgesteld en deze procedure dus nooit zijn nut heeft bewezen.

Artikel 7

In de praktijk bezoekt de door de Regering gemachtigd ambtenaar geen enkele woning. Enkel aan ambtenaren van de gewestelijke inspectie de mogelijkheid bieden om de woningen te bezoeken, zou alle twijfel wegnemen voor wat betreft de verdeling van de rollen.

L'article 7 en projet reprend les prescriptions de l'article 13 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, moyennant les modifications suivantes :

1° Le § 2, 3°, en projet n'impose plus, en cas de visite d'initiative, comme antérieurement, un avertissement préalable du bailleur de la visite de l'Inspection. L'expérience du Service d'inspection régionale démontre que, dans certains cas, les bailleurs n'hésitent pas, soit à faire pression sur leurs locataires pour qu'ils refusent l'accès de leurs logements, soit même à les expulser eux-mêmes lorsqu'ils sont fragilisés et sans moyens de défense. Or, sans accès au logement et sans possibilité de prouver, ni de sanctionner de tels agissements, le dossier ne peut qu'être clôturé sans suite (cf. Bilan quinquennal Inspection du Logement 2004-2008, p. 26).

Au demeurant, un tel avertissement préalable du bailleur n'est nullement impératif en l'espèce, puisque, s'agissant d'un logement mis en location, il ne peut pas y être domicilié, de telle manière qu'il n'y a aucune atteinte au principe d'inviolabilité du domicile en ce qui le concerne.

Toutefois, cette visite d'initiative a été encadrée (« présence d'indices sérieux et concordants consignés dans un procès-verbal »).

2° En ce qui concerne le locataire, la visite domiciliaire peut se faire moyennant son consentement, conformément aux prescriptions de l'article 15 de la Constitution. A défaut d'un tel consentement, l'Inspection régionale du Logement devra requérir une ordonnance du Tribunal de police autorisant une telle visite. Par comparaison, une telle procédure d'autorisation est prévue par diverses législations, qui confèrent à des fonctionnaires et agents désignés par le Gouvernement, le pouvoir de pénétrer, dans l'exercice de leurs missions, dans certains lieux, et, lorsqu'il s'agit d'un domicile, hors le consentement écrit du ou des occupants moyennant une autorisation préalable du Juge de Police ⁽⁹⁾.

Il convient de rappeler ici que, suivant les dispositions de l'article 15 de la Constitution et de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, une inter-

(9) A titre d'exemples, la loi du 16 novembre 1972 concernant l'inspection du travail (article 4), des décrets-taxes du Parlement régional wallon (par exemple, décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés, *Moniteur belge* du 30 juillet 2004, article 8) ou flamand (cf. décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, *Moniteur belge* du 5 août 2004, article 6), ou le décret du Parlement régional wallon du 18 décembre 2003 relatif aux établissements d'hébergement touristique (*Moniteur belge* du 11 mars 2004, article 141); cf. également, en matière d'aménagement du territoire, article 301 du COBAT.

Het ontworpen artikel 7 herneemt de voorschriften van artikel 13 van de ordonnantie van 17 juli 2003, waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd :

1° Vanaf nu houdt de ontworpen § 2, 3°, ingeval van initiatiefbezoek geen verplichte voorafgaande verwittiging van de verhuurder meer in wanneer de Inspectie de woning bezoekt. De ervaringen van de Gewestelijke Inspectiedienst tonen aan dat in bepaalde gevallen de verhuurders niet twijfelen om druk uit te oefenen op hun huurders, zodat zij de toegang tot hun woning weigeren, en dat de verhuurders er zelfs mee dreigen om de huurders zelf uit huis te zetten wanneer deze zich in een sociaal zwakke positie bevinden en zelf geen verweermiddelen hebben. Zonder toegang tot de woning en zonder de mogelijkheid om dergelijke acties te bewijzen of te bestraffen, kan er enkel worden besloten om geen gevolg te geven aan het dossier (Vijfjaarlijkse balans van de Huisvestingsinspectie 2004-2008, blz. 26).

Een dergelijke voorafgaande verwittiging van de verhuurder is *in casu* trouwens nooit imperatief van aard, aangezien de verhuurder, wanneer hij een woning te huur stelt, hier zelf nooit zijn woonplaats kan hebben, zodat voor wat hem betreft het beginsel van de onschendbaarheid van de woning nooit in gevaar komt.

Dit initiatiefbezoek werd echter omkaderd (« aanwezigheid van ernstige en sluitende aanwijzingen die in een proces-verbaal werden vastgesteld »).

2° Voor wat betreft de huurder, kan het huisbezoek plaatsvinden middels zijn instemming, overeenkomstig de voorschriften van artikel 15 van de Grondwet. Bij gebrek aan een dergelijke instemming, zal de Gewestelijke Inspectiedienst een beschikking moeten vorderen van de politierechtbank om een dergelijk bezoek mogelijk te maken. Bij wijze van vergelijking, wordt in een dergelijke toelatingsprocedure voorzien door verschillende wetgevingen, die aan door de Regering aangestelde functionarissen en ambtenaren de machtiging verlenen om in het kader van de uitoefening van hun opdrachten bepaalde plaatsen binnen te dringen. Wanneer het een woonplaats betreft, kan dit zelfs zonder de schriftelijke toelating van de bewoner(s), maar middels een voorafgaande toelating van de politierechter ⁽⁹⁾.

Er dient hier aan herinnerd te worden dat, overeenkomstig de bepalingen van artikel 15 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees verdrag voor de rechten van de

(9) Bijvoorbeeld de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie (artikel 4), de heffingsdecreten van het Parlement van het Waalse Gewest (bijvoorbeeld het decreet van 27 mei 2004 tot invoering van een belasting op de afgedankte bedrijfsruimten, *Belgisch Staatsblad* van 30 juli 2004, artikel 8) of het Vlaams Gewest (cf. decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, *Belgisch Staatsblad* van 5 augustus 2004, art. 6), of het decreet het Parlement van het Waalse Gewest van 18 december 2003 betreffende de toeristische logiesverstrekende inrichtingen (*Belgisch Staatsblad* van 11 maart 2004, artikel 141); cf. inzake ruimtelijke ordening ook artikel 301 van het BWRO.

vention judiciaire préalable ne constitue pas une condition impérative pour une telle ingérence des autorités. Il est nécessaire, mais il suffit, que l'ingérence des autorités soit autorisée par une loi, qu'elle corresponde à un besoin social impérieux et qu'elle soit pertinente et proportionnée à l'objet légitime poursuivi. Faut-il encore ajouter qu'il ne s'agit pas ici d'une perquisition en tant que telle, mais bien seulement d'une visite des lieux, qui n'a pour finalité qu'une inspection de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement du logement et qui constitue évidemment une atteinte moins grave au droit de la vie privée de l'occupant. Les agents-inspecteurs ne peuvent pas user de mesures de contrainte et n'ont pas de pouvoir de perquisition.

On relèvera, à cet égard, que, par un arrêt n° 171/2008 du 3 décembre 2008, la Cour constitutionnelle a eu l'occasion de considérer ce type de dispositions conforme aux articles 10, 11 et 15 de la Constitution, combinés avec l'article 6.1 de la Convention européenne des droits de l'homme, pour autant qu'elles soient interprétées en ce sens, qu'elles n'excluent pas tout contrôle juridictionnel de la légalité de l'autorisation donnée par le Juge de police de pénétrer dans les lieux habités.

En l'espèce, il existe bien un double contrôle juridictionnel : d'une part, par le Juge de police, amené à statuer sur une demande d'autorisation de visite des lieux qui serait faite par le Service d'inspection régionale ou le Fonctionnaire délégué, le juge devant apprécier si les circonstances qui lui sont soumises, justifient une telle intrusion au sein d'un domicile; d'autre part, et dans un second temps, par le Conseil d'Etat, qui serait amené à statuer sur la légalité d'une sanction infligée au bailleur (interdiction de continuer à mettre le logement en location et/ou amende administrative), et qui pourra parfaitement contrôler *a posteriori* la régularité de la visite d'inspection, si celle-ci devait être contestée par la suite devant lui.

Enfin, il convient de rappeler ici que la seule condition exigée, pour que la plainte puisse recevoir une suite, est que le plaignant ait la qualité de locataire à la date de sa plainte, sans qu'il soit requis que le logement en question soit toujours loué à ce locataire au jour de la visite des lieux par l'Inspection régionale du logement. A défaut, il suffirait au bailleur d'évincer le locataire et de remettre ensuite son bien en location, nonobstant son état d'insalubrité ...

3° Le délai laissé au bailleur pour régulariser la situation au regard des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements est porté de huit à douze mois, ce qui est plus réaliste pour la réalisation

mens, een voorafgaande gerechtelijke tussenkomst geen noodzakelijke voorwaarde vormt voor een dergelijke tussenkomst van de overheid. Het is noodzakelijk, maar het volstaat, dat de tussenkomst van de overheid toegestaan wordt door een wet, dat zij beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en dat zij relevant en in verhouding is met de rechtmatig nagestreefde doelstelling. Er dient hier nog aan toegevoegd te worden dat het hier als dusdanig geen huiszoeking betreft, maar dat het enkel gaat om een plaatsbezoek met het oog op een inspectie van de veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woning en dat dit bezoek uiteraard een veel geringere inbreuk vormt op de privacy van de bewoner. De ambtenaren-inspecteurs mogen geen dwingende maatregelen aanwenden en zijn niet gemachtigd tot het uitvoeren van een huiszoeking.

In dit verband dient opgemerkt te worden dat het Grondwettelijk Hof bij arrest nr. 171/2008 van 3 december 2008 de mogelijkheid heeft gekregen om te overwegen dat deze soort bepalingen in overeenstemming zijn met de artikelen 10, 11 en 15 van de Grondwet, die samen moeten worden gelezen met artikel 6.1 van het Europees Verdrag van de rechten van de mens, voor zover zij in die zin worden geïnterpreteerd en elk rechterlijk toezicht op de wettigheid van de door de politierechter verleende toestemming om de bewoonde plaatsen binnen te dringen niet uitsluiten.

In casu bestaat er wel degelijk een dubbel rechterlijk toezicht : enerzijds, het toezicht door de politierechter, die een uitspraak moet doen over een aanvraag tot toelating van een plaatsbezoek dat zal worden uitgevoerd door de Gewestelijke Inspectiedienst of de gemachtigde ambtenaar, waarbij deze rechter dient te oordelen of de omstandigheden die hem worden voorgelegd een dergelijke binnendringing van een woonplaats rechtvaardigen; anderzijds, het bijkomend toezicht door de Raad van State, die een uitspraak moet doen over de wettigheid van een straf die aan de verhuurder wordt opgelegd (verbod om de woning verder te huur te stellen en/of een administratieve boete) en die *a posteriori* perfect de rechtmatigheid van het inspectiebezoek kan controleren, indien dit bezoek achteraf bij de Raad van State zou worden betwist.

Tot slot, dient eraan herinnerd te worden dat de enige vereiste voorwaarde om gevolg te kunnen geven aan een klacht erin bestaat dat de klager de hoedanigheid moet hebben van huurder op het moment dat hij zijn klacht indient, zonder dat hierbij vereist is dat de betrokken woning nog steeds aan deze huurder verhuurd wordt op de dag dat het plaatsbezoek wordt uitgevoerd door de Gewestelijke Inspectiedienst. Bij ontstentenis van het voorgaande, volstaat het dat de verhuurder de huurder buiten zet en zijn goed opnieuw te huur stelt, ondanks het feit dat de woning zich mogelijk in een ongezonde staat bevindt ...

3° De termijn waarover de verhuurder beschikt om de situatie te regulariseren op het vlak van de verplichtingen inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen wordt verhoogd van acht naar twaalf maanden, wat

de travaux d'une certaine importance, conformément aux recommandations du Service d'inspection régionale du Logement ⁽¹⁰⁾. D'autre part, la disposition en projet ajoute une possibilité de prolongation de ce délai d'une nouvelle période de douze mois maximum, lorsque le bailleur peut faire valoir des circonstances indépendantes de sa volonté, justifiant un retard d'exécution des travaux, conformément, ici aussi, aux recommandations du Service d'inspection régionale (cf. Bilan quinquennal 2004-2008, *op. cit.*, p. 25).

4° Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai impart, la disposition en projet confère au Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale un certain pouvoir d'appréciation quant à la sanction à infliger au bailleur. Le texte actuel de l'article 14 du Code bruxellois du Logement ne lui donne aujourd'hui qu'une compétence liée, en énonçant que l'interdiction de continuer à mettre le logement en location « est notifiée au bailleur », sans aucun pouvoir d'appréciation à cet égard.

Comme l'a relevé le rapport du Service d'inspection régionale, cette compétence liée implique la fermeture automatique d'un certain nombre de logements, parfois pour des raisons mineures, et alors même que ces logements sont en cours de rénovation. La sanction de fermeture du logement paraît alors disproportionnée, surtout d'un point de vue social et administratif, puisqu'elle entraîne le déménagement forcé de l'occupant et nécessite l'ouverture d'un nouveau dossier, ainsi qu'une nouvelle enquête, pour être levée.

Le rapport de l'Inspection régionale du Logement énonce, à ce propos, qu'il faudrait « *conférer au Fonctionnaire dirigeant la faculté de suspendre l'imposition de l'amende administrative pendant le délai prévu pour la réalisation des travaux de mise en conformité du logement. Ainsi, l'amende administrative deviendrait un outil permettant à la fois de sanctionner le non-respect des normes découlant du Code du Logement, et d'inciter les bailleurs à remettre en ordre les logements qu'ils mettent en location* » (Bilan quinquennal 2004-2008, *op. cit.*, p. 25).

La disposition en projet prévoit ainsi que le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale, confronté à un ou plusieurs manquements, dispose de deux alternatives : soit, comme actuellement, notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, eu égard à la

(10) Cf. Bilan quinquennal 2004-2008 précité, p. 25, qui relève que le bailleur, malgré sa bonne volonté, peut se trouver dans l'incapacité de réaliser les travaux dans le délai qui est actuellement de huit mois maximum, notamment lorsque les travaux demandent la libération du logement par son locataire et, partant, le respect d'un certain délai de préavis, ou lorsqu'il requiert l'obtention d'un permis d'urbanisme réaltable.

meur réalistisch is voor de uitvoering van belangrijke werken, overeenkomstig de aanbevelingen van de Gewestelijke Inspectiedienst ⁽¹⁰⁾. Anderzijds, voegt de ontworpen bepaling een mogelijkheid toe tot verlenging van deze termijn met een nieuwe periode van maximaal twaalf maanden, wanneer de verhuurder omstandigheden wil invoeren die zich buiten zijn wil hebben voorgedaan en die een vertraging in de uitvoering van de werken rechtvaardigen, overeenkomstig de aanbevelingen van de Gewestelijke Inspectiedienst (cf. Vijfjaarlijkse balans 2004-2008, *op. cit.*, blz. 25).

4° Indien de werken niet worden uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kent de ontworpen bepaling aan de gemachtigde ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een zekere beoordelingsbevoegdheid toe inzake de aan de verhuurder op te leggen straf. De huidige tekst van artikel 14 van de Brusselse Huisvestingscode kent hem momenteel slechts een gebonden bevoegdheid toe door melding te maken van het feit dat het verbod om de woning verder te huur te stellen « ter kennis wordt gebracht van de verhuurder », zonder dat hem in dit verband een beoordelingsbevoegdheid wordt toegewezen.

Zoals aangehaald in het verslag van de Gewestelijke Inspectiedienst, impliceert deze gebonden bevoegdheid de automatische sluiting van een aantal woningen en dit soms zonder gegronde redenen en terwijl er aan deze woningen zelfs renovaties aan de gang kunnen zijn. De sluiting van de woning als sanctie lijkt hier buiten proportie, vooral vanuit sociaal en administratief oogpunt, aangezien zij de gedwongen verhuis van de bewoner met zich meebrengt en de opening van een nieuw dossier en onderzoek vereist is om de sanctie op te heffen.

Het verslag van de Gewestelijke Inspectiedienst vermeldt in dit verband dat (vrije vertaling) : « *aan de leidend ambtenaar de mogelijkheid moet worden geboden om het opleggen van de administratieve boete te kunnen opschorten gedurende de termijn die voorzien is voor de uitvoering van de werken om de woning conform te maken. Zo zal de administratieve boete uitgroeien tot een instrument dat het mogelijk maakt om, enerzijds, de niet-naleving van de normen van de Huisvestingscode te bestraffen en, anderzijds, de verhuurders aan te moedigen om de woningen die zij te huur stellen in orde te brengen* » (Vijfjaarlijkse balans 2004-2008, *op. cit.*, Blz. 25).

Zo voorziet de ontworpen bepaling dat de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, die wordt geconfronteerd met één of meerdere gebreken, over twee alternatieven beschikt : zo kan hij, zoals nu het geval is, het verbod om de woning verder te huur te stellen ter kennis

(10) Cf. De voornoemde vijfjaarlijkse balans 2004-2008, waarin wordt gemeld dat de verhuurder, ondanks zijn goede wil, in de onmogelijkheid kan verkeren om de werken uit te voeren binnen de huidige maximale termijn van acht maanden, met name wanneer de werken vereisen dat de woning wordt ontruimd door de huurder en er hierbij een bepaalde opzegtermijn moet worden gerespecteerd of indien er voor de werken een vergunning moet worden bekomen.

mauvaise volonté du bailleur et lever la suspension éventuelle de l'amende, soit réputer le bien conforme en raison du caractère minime des manquements et de la disproportionnalité des travaux qui seraient nécessaires à une parfaite conformité du bien. Il faut insister ici sur le fait qu'amende et interdiction à la location sont deux sanctions tout à fait distinctes, l'interdiction à la location tendant à empêcher, pour le futur, une occupation de lieu qui ne respecte pas les exigences minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement élémentaire des logements, tandis que l'amende sanctionne une infraction passée.

L'objectif est, pour rappel, de transformer ici une interdiction automatique à l'expiration du délai en une possibilité de maintenir intégralement une amende, sans interdire la continuation de la location du logement litigieux, afin d'éviter d'infliger une telle interdiction, alors que seuls des défauts mineurs subsistent encore.

Enfin, une meilleure transmission de l'information entre les services ADIL et DIRL est instaurée.

Article 8

L'article 8 en projet reproduit les dispositions de l'article 14 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, tout en précisant que l'obtention d'une nouvelle attestation de contrôle de conformité est nécessaire pour un logement déclaré insalubre, à la condition que cet état repose sur des défauts directement liés au logement concerné. Il faut, en effet, éviter qu'un arrêté du bourgmestre, qui serait pris, par exemple, en raison d'une rupture de canalisation en voirie, nécessite la production d'une telle attestation, dès lors qu'il s'agit d'une situation étrangère à celle du logement concerné.

Il est également prévu de conférer, plus explicitement, au bourgmestre la responsabilité d'empêcher toute nouvelle occupation du bien, notamment par l'apposition de scellés.

Article 9

L'article 9 en projet reproduit le texte de l'article 9 actuel de l'ordonnance du 17 juillet 2003 concernant la procédure pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité.

Article 10

L'article 10 en projet reprend le texte de l'actuel article 15 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 concernant

brengen van de verhuurder, gelet op de kwaadwilligheid van de verhuurder, en de eventuele opschorting van de boete opheffen, of kan hij de woning conform achten wegens de kleine omvang van de gebreken en disproportionaliteit van de werken die nodig zouden zijn om de woning volledig in overeenstemming te brengen. Er dient hier benadrukt te worden dat de boete en het verhuurverbod twee totaal verschillende sancties zijn, aangezien het verhuurverbod erop gericht is in de toekomst te voorkomen dat de woning nog betrokken zou worden zonder naleving van de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten en de boete daarentegen een reeds gepleegde inbreuk bestraft.

Ter herinnering, bestaat de doelstelling erin om hier een automatisch verbod bij het verstrijken van de termijn om te vormen tot de mogelijkheid om een boete volledig te handhaven, zonder te verbieden dat de betwiste woning nog verder verhuurd wordt om te voorkomen dat een dergelijk verbod wordt opgelegd, wanneer er nog enkel kleine gebreken aanwezig zijn.

Tot slot, werd er een verbeterde overdracht van de informatie tussen de VIHT-diensten en de DGHI ingevoerd.

Artikel 8

Het ontworpen artikel 8 herneemt de bepalingen van artikel 14 van de ordonnantie van 17 juli 2003, waarbij er gepreciseerd wordt dat de verkrijging van een nieuw conformiteitscontroleattest noodzakelijk is voor een woning die ongezond is verklaard op voorwaarde dat deze toestand berust op gebreken die rechtsreeks verband houden met de betrokken woning. Er dient namelijk voorkomen te worden dat voor een besluit van de burgemeester dat bijvoorbeeld wordt genomen wegens een leidingbreuk op de openbare weg, een dergelijk attest moet worden afgegeven, aangezien het hier een situatie betreft die vreemd is aan deze van de betrokken woning.

Er wordt eveneens voorzien om aan de burgemeester een meer expliciete verantwoordelijkheid toe te kennen om elke nieuwe bewoning van het goed te voorkomen, met name door verzegeling.

Artikel 9

Het ontworpen artikel 9 herneemt de tekst van het huidige artikel 9 van de ordonnantie van 17 juli 2003 inzake de procedure voor het afgeven van het conformiteitscontroleattest.

Artikel 10

Het ontworpen artikel 10 herneemt de tekst van de oorspronkelijk artikel 15 van de ordonnantie van 17 juli 2003

l'amende administrative imposée au bailleur contrevenant, en y apportant, en substance, les modifications suivantes :

- les hypothèses d'amende infligée au bailleur, qui n'aurait pas fait de demande d'attestation de contrôle de conformité ou qui aurait remis une déclaration qui s'avère inexacte pour l'obtention d'une attestation de conformité, sont supprimées, puisque l'attestation de conformité, telle que prévue par l'article 7 actuel du Code bruxellois du Logement, est abrogée;
- l'infliction de l'amende est dotée d'un caractère automatique dans certains cas jugés particulièrement graves;
- le montant minimal de l'amende est réduit de 3.000 à 2.000 euros, suivant les propositions de l'Inspection du logement (cf. Bilan quinquennal de l'Inspection du Logement 2004-2008, p. 25 : « *il apparaît que le montant minimal de l'amende prévue par l'ordonnance, soit 3.000 euros, est fort élevé. En effet, on peut penser que, dans certains cas, le paiement d'une telle amende met en péril la réalisation de travaux et, partant, l'amélioration du parc locatif, qui constitue l'un des objectifs du législateur. L'imposition d'une amende d'un montant inférieur à 3.000 euros présente le double avantage d'être un signal fort pour le bailleur contrevenant, et de ne pas compromettre la réalisation de travaux* »);
- il est prévu que le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale puisse suspendre 50 % maximum de l'amende administrative, dans l'attente de la réalisation des travaux, dans la logique des modifications apportées par l'article 7 en projet (cf. *supra*). En tout état de cause, le Gouvernement déterminera lesquelles de ces normes ne peuvent en aucun souffrir une dérogation;
- les dispositions du § 4 en projet consacrent la pratique actuelle, et permettent notamment de donner une base légale à la possibilité, pour le Service d'inspection régionale, de consentir des plans d'apurement pour le paiement des amendes.

Article 11

L'article 11 en projet reproduit l'article 16 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, sachant que le calcul de l'allocation allouée aux personnes contraintes de quitter un logement à la suite d'une interdiction de continuer à le louer, doit se baser, non pas sur la différence entre l'ancien et le nouveau loyer, mais bien plutôt sur la différence entre un pourcentage des revenus du locataire et le loyer de son nou-

veau loyer, non pas sur la différence entre l'ancien et le nouveau loyer, mais bien plutôt sur la différence entre un pourcentage des revenus du locataire et le loyer de son nou-

- de gevallen waarin een boete wordt opgelegd aan de verhuurder, die geen aanvraag tot conformiteitscontroleat- test zou hebben ingediend of die een foutieve verklaring zou hebben overgemaakt om een conformiteitsattest te verkrijgen, worden opgeheven, aangezien het conformiteitsattest, zoals voorzien in artikel 7 van de huidige Brusselse Huisvestingscode, eveneens wordt opgeheven;
- de oplegging van de boete gebeurt automatisch voor bepaalde gevallen die als bijzonder ernstig worden beschouwd;
- het minimale bedrag van de boete wordt van 3.000 euro beperkt tot 2.000 euro, overeenkomstig de voorstellen van de Huisvestingsinspectie [cf. Vijfjaarlijkse balans van de Huisvestingsinspectie 2004-2008, blz. 25 (vrije vertaling)]: « *het blijkt dat het minimale bedrag waarin voorzien wordt door de ordonnantie, te weten 3.000 euro, erg hoog ligt. We kunnen namelijk veronderstellen dat de betaling van een dergelijke boete in bepaalde gevallen de uitvoering van werken in gedrang kan brengen, waardoor de verbetering van het huurwoningenbestand, wat tot een van de doelstellingen van de wetgever behoort, op haar beurt in gevaar komt. Het opleggen van een boete die lager ligt dan 3.000 € biedt een dubbel voordeel: daar waar het een sterk signaal vormt voor de overtredende verhuurder, brengt het bovendien de uitvoering van werken niet in het gedrang* »);
- er wordt voorzien dat de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst maximaal 50 % van de administratieve boete kan opschorten in afwachting van de uitvoering van werken, overeenkomstig de wijzigingen die door het ontworpen artikel 7 worden aangebracht (cf. *supra*). De Regering zal in elke geval de normen vaststellen waarvan in geen enkel geval mag worden afgeweken;
- de bepalingen van de ontworpen § 4 bestendigen de huidige praktijk en maken het met name mogelijk om een wettelijke grondslag te geven aan de mogelijkheid voor de Gewestelijke Inspectiedienst om afbetalingsplannen af te sluiten voor de betaling van de boetes.

Artikel 11

Het ontworpen artikel 11 herneemt artikel 16 van de ordonnantie van 17 juli 2006 in de wetenschap dat de berekening van de toelage, die in navolging van een verbod om nog verder te verhuren wordt toegekend aan personen die gedwongen worden om hun woning te verlaten, niet gebaseerd mag zijn op het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs, maar wel op het verschil tussen een percentage

veau logement, conformément au principe des dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004.

Article 12

L'article 12 en projet reproduit les dispositions de l'article 17 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, en y ajoutant que le droit de priorité conféré au locataire obligé de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires visées à l'article 4, ne jouera pas lorsque l'état du logement en question s'avère imputable au locataire.

Par ailleurs, un nouveau dispositif en matière de relogement est instauré. Il est inspiré du mécanisme wallon adopté par le décret du 9 février 2012, tout en s'adaptant à la réalité bruxelloise. Un triple avantage est escompté de ce nouveau dispositif. D'abord, le débiteur de l'obligation de relogement est clairement identifié (ou plutôt, les débiteurs successifs). Ensuite, le principe est acquis qu'une proposition de relogement doit être faite aux évincés, au plus tard le jour de l'expulsion (ou dans le mois de l'expulsion, en cas de fermeture immédiate pour cause de mise en péril de la santé ou de la sécurité des habitants). Enfin, le contenu de l'obligation de relogement est détaillé, puisqu'il s'agit pour l'acteur visé de sonder la disponibilité de chacun des opérateurs immobiliers publics. Notons cependant que cette aide n'est pas exclusive du bénéfice du Fonds budgétaire régional de solidarité.

Article 13

L'article 13 en projet reprend les dispositions de l'article 11 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, sous réserve qu'il n'y a plus matière à transmission d'une liste dépersonnalisée des certificats et attestations octroyés ou refusés, qui sont sans grand intérêt, mais plutôt d'un rapport d'activité détaillé.

Article 14

L'article 14 nouveau reproduit les dispositions de l'article 12 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, sans modifications majeures.

van het inkomen van de huurder en de huurprijs van zijn nieuwe woning, overeenkomstig het beginsel dat is opgenomen in de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijk Regering van 19 februari 2004.

Artikel 12

Het ontworpen artikel 12 herneemt de bepalingen van artikel 17 van de ordonnantie van 17 juli 2003 en voegt hieraan toe dat het voorkeurrecht, dat wordt toegekend aan een huurder die gedwongen wordt een woning te verlaten die niet (meer) voldoet aan de in artikel 4 bedoelde veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten, geen rol meer zal spelen wanneer de staat van de betrokken woning kan worden toegewezen aan de huurder.

Daarnaast, werd een nieuwe voorziening op het vlak van de herhuisvesting ingevoerd. Deze voorziening is gebaseerd op het Waalse mechanisme dat middels het decreet van 9 februari werd goedgekeurd en dat werd aangepast aan de Brusselse realiteit. Deze nieuwe voorziening brengt een drieledig voordeel met zich mee. Allereerst, wordt de aan de verplichting tot herhuisvesting onderworpen persoon duidelijk geïdentificeerd (of beter gezegd de opeenvolgende personen die onderworpen zijn aan de verplichting tot herhuisvesting). Vervolgens staat het vast dat er een voorstel tot herhuisvesting moet worden uitgebracht ten voordele van de uit huis gezette personen en dit ten laatste op de dag van de uithuiszetting (of binnen een termijn van één maand bij een onmiddellijke sluiting wegens het in gevaar brengen van de gezondheid of de veiligheid van de bewoners). Tot slot, wordt de verplichting tot uithuiszetting inhoudelijk gedefinieerd, aangezien het aan de bedoelde actor toekomt om de beschikbaarheid van elke openbare vastgoedoperator na te gaan. Wij wijzen er echter op dat deze hulp niet uitsluitend ten voordele is van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

Artikel 13

Het ontworpen artikel 13 herneemt de bepalingen van artikel 11 van de ordonnantie van 17 juli 2003, onder voorbehoud van het feit dat het overmaken van een geanonimiseerde lijst van de toegekende of geweigerde bewijzen en attesten die van ondergeschikt belang zijn niet meer ter zake doet en vervangen wordt door een gedetailleerd activiteitenverslag.

Artikel 14

Het nieuwe artikel 14 herneemt de bepalingen van artikel 12 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zonder grote wijzigingen.

Article 15

L'article 15 en projet reprend les dispositions de l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, concernant le droit de gestion publique des logements, avec les modifications suivantes :

1° Les agences immobilières sociales sont ajoutées aux opérateurs immobiliers publics, avec le pouvoir de mettre en œuvre directement la procédure de gestion. Pour rappel, les AIS peuvent déjà recevoir, en l'état, la gestion d'un immeuble pris en gestion par un opérateur public, mais uniquement par voie de délégation. Si l'on veut réellement les faire intervenir dans le cadre de cette procédure, il convient de leur permettre d'intervenir dès le début, notamment pour la sélection des immeubles en question, en fonction notamment de l'ampleur des travaux à effectuer.

2° Les « *logements inoccupés* » visés par le texte actuel (article 18, § 1^{er}, 1°) ne sont pas définis comme tels. Il est proposé de préciser ici qu'il s'agit de logements « *manifestement inoccupés ou non occupés conformément à leur destination* », en ajoutant que cet état doit être tel pendant douze mois consécutifs. La décision de considérer comme inoccupé un immeuble occupé mais non conformément à sa destination est prise sans préjudice des infractions et autorisations urbanistiques éventuelles.

Ce délai de douze mois ne sera considéré comme interrompu qu'à la condition que l'interruption soit significative. De ce fait, n'échapperait pas à la définition de logement inoccupé, celui qui, par exemple, ne serait loué qu'un mois sur toute l'année, et qui resterait donc bien matériellement inoccupé la majeure partie du temps.

D'autre part, il est proposé d'imposer aux communes la tenue d'un registre des logements inoccupés, à mettre à jour annuellement, ce qui existe en réalité déjà dans la plupart des cas pour les communes qui ont adopté un règlement-taxe en cette matière; et la transmission de l'information entre les communes et la DIRL est également renforcée.

3° Les logements déclarés non conformes aux règles de salubrité, de sécurité et d'équipement mais laissés en location jusqu'à la fin du contrat de location actuel sont logiquement exclus du champ d'application du droit de gestion publique.

4° Les présomptions d'inoccupation prévues au § 2, sont complétées par les logements à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale au registre de la population, ainsi que ceux pour lesquels les propriétaires

Artikel 15

Het ontworpen artikel 15 herneemt de bepalingen van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende het openbaar beheersrecht van de woningen met de volgende wijzigingen :

1° De sociaal verhuurkantoren worden geïntegreerd bij de openbare vastgoedoperatoren met de mogelijkheid om de beheersprocedure rechtstreeks in te stellen. Ter herinnering, kunnen de SVK's nu reeds een onroerend goed dat door een openbare operator in beheer wordt genomen in beheer krijgen, maar dit enkel middels een overdracht. Indien we hen daadwerkelijk willen laten tussenkomen in het kader van deze procedure, moeten we hen vanaf het begin in de mogelijkheid stellen om tussen te komen en dit met name voor de selectie van de betrokken onroerende goederen in functie van de omvang van de uit te voeren werken.

2° De in de huidige tekst bedoelde « *leegstaande woningen* » (artikel 18, § 1, 1°), worden niet als dusdanig gedefinieerd. Er wordt voorgesteld om hier te preciseren dat het om woningen gaat die « *onmiskembaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming* », waarbij er hieraan wordt toegevoegd dat zij zich gedurende twaalf opeenvolgende maanden in een dergelijke staat hebben bevonden. De beslissing om een bewoonde woning die niet in overeenstemming is met haar bestemming te beschouwen als een leegstaande woning, wordt genomen onverminderd de eventuele stedenbouwkundige inbreuken en vergunningen.

Deze termijn van twaalf maanden zal slechts als onderbroken worden beschouwd indien de onderbreking significant was. Zo zal een woning die bijvoorbeeld slechts één maand per jaar wordt betrokken en dus wel degelijk het merendeel van de tijd materieel leegstaat niet ontsnappen aan de definitie van leegstaande woning.

Anderzijds, wordt er voorgesteld om aan de gemeenten de verplichting op te leggen om een register van leegstaande woningen bij te houden, wat in de realiteit meestal reeds het geval is voor gemeenten die ter zake een heffingsreglement hebben goedgekeurd; daarnaast wordt de overdracht van informatie tussen de gemeenten en de DGHI eveneens versterkt.

3° De woningen die niet in overeenstemming worden bevonden met de regels inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting, maar die de te huur worden gesteld tot aan het einde van de lopende huurovereenkomst, worden logischerwijs uitgesloten van het toepassingsgebied van het openbaar beheersrecht.

4° De in § 2 voorziene vermoedelijke gevallen van leegstand worden aangevuld met de woningen met een adres waarop niemand zich voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in het bevolkingsregister en de woningen waar-

ont demandé une réduction de précompte immobilier pour improductivité.

Pour rappel, il s'agit ici de présomptions *juris tantum*, qui peuvent être renversées par une preuve contraire, le texte en projet confirmant explicitement que le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut toujours échapper à la procédure de gestion publique s'il fait valoir des raisons légitimes ou un cas de force majeure, justifiant l'état d'inoccupation de son immeuble.

La disposition en projet prévoit cependant que, dans l'hypothèse de logements pour lesquels des travaux de réparation sont programmés, il conviendra de produire un permis de bâtir ou, à tout le moins, un devis détaillé, et de faire en sorte que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée, et poursuivis de manière continue par la suite ⁽¹¹⁾. Dans une autre hypothèse, où le propriétaire voudrait se justifier par des efforts de mise en location ou de vente de son bien, il lui appartiendra de prouver, par toutes voies de droit, les démarches infructueuses qu'il aurait effectuées, tout en démontrant le caractère raisonnable du loyer ou du prix de vente réclamé en l'espèce.

Enfin, la disposition en projet précise, par le biais de l'adverbe « notamment », que les quatre hypothèses de présomption d'inoccupation visées au § 2 ne constituent pas une énumération limitative. L'état d'inoccupation peut, pour le surplus, résulter de tout un ensemble d'éléments de fait convergents, qui seraient considérés comme suffisants pour constituer une présomption, conformément aux règles générales de la preuve en droit;

5° La dérogation aux présomptions d'inoccupation pour les immeubles qui font l'objet d'une domiciliation, prévue à l'actuel § 3 de l'article 18, est supprimée. Il a en effet été constaté que, pour éviter l'application de taxes ou autres sanctions, la domiciliation fictive est un phénomène très répandu ⁽¹²⁾.

Enfin, l'ordonnance du 5 décembre 2012 modifiant l'article 18 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, est intégrée aux § 4 à 6.

(11) Cf. dispositions de l'article 80, alinéa 4, 2° du Code wallon du Logement. Des pratiques ont été épinglées dans le contentieux des taxes communales, où des propriétaires n'hésitent pas à déposer des permis d'urbanisme « bidon », jamais suivis d'exécution, pour appuyer leurs justifications liées à l'entame de travaux de rénovation (cf. à ce sujet, M. Boverie, « Taxes sur les logements abandonnés », *Mouv. comm.* 2002, p. 361 ; cf. également, N. Bernard, « L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle », *J.T.* 2009, p. 790).

(12) Cf. à ce sujet, N. Bernard, « L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle », *J.T.* 2009, *op. cit.*, p. 790.

voor de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit hebben aangevraagd.

Ter herinnering, betreft het hier *juris tantum* vermoedens, die kunnen weerlegd worden door een tegenbewijs. Zo bevestigt de ontwerp tekst expliciet dat de eigenaar of houder van zakelijke rechten altijd kan ontsnappen aan de procedure van het openbaar beheer, indien hij de leegstand van zijn woning kan rechtvaardigen op grond van wettige redenen of door overmacht.

De ontworpen bepaling voorziet echter dat, indien er voor woningen herstellingswerken gepland zijn, er een bouwvergunning of ten minste een gedetailleerde offerte moet worden voorgelegd en dat ervoor gezorgd moet worden dat deze werken effectief van start gaan binnen drie maanden na de rechtvaardiging en dat zij vervolgens zonder onderbreking moeten worden voorgezet ⁽¹¹⁾. In geval de eigenaar zijn rechtvaardiging wil baseren op de inspanningen die hij heeft geleverd om zijn goed te huur of te koop te stellen, dient hij met aanwending van alle middelen van recht de stappen aan te tonen die hij heeft ondernomen en die vruchteloos zijn gebleken, waarbij hij eveneens het redelijke karakter van de in casu gevraagde huur- of verkoop prijs moet bewijzen.

Tot slot, preciseert de ontworpen bepaling aan de hand van het bijwoord « met name » dat de vier in § 2 bedoelde vermoedelijke gevallen van leegstand geen limitatieve opsomming zijn. De leegstand kan bovendien voortvloeien uit een samenstel van feiten die in eenzelfde richting wijzen en die als voldoende kunnen beschouwd worden om als een vermoeden in overweging te worden genomen, overeenkomstig de algemene regels van het bewijs in rechte;

5° De afwijking van het vermoeden van leegstand voor onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een domiciliëring, waarin voorzien wordt door de huidige § 3 van artikel 18, wordt geschrapt. Er werd namelijk vastgesteld dat de fictieve domiciliëring een ruim verspreid fenomeen is met het oog op het vermijden van de toepassing van belastingen en andere sancties ⁽¹²⁾.

Tot slot, wordt de ordonnantie van 5 december 2012 tot wijziging van artikel 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode in de paragrafen 4 tot 6 geïntegreerd.

(11) Cf. bepalingen van artikel 80, lid 4, 2°, van de Waalse Huisvestingscode. Er werden praktijken onderscheiden in het contentieux van de gemeentelijke belastingen waar eigenaars er niet voor terugdeinzen om « pseudo »-stedenbouwkundige vergunningen, die nooit ten uitvoer worden gelegd, in te dienen om hun rechtvaardigingen inzake het van start gaan van renovatiewerken kracht bij te zetten (cf. met betrekking tot dit onderwerp, M. Boverie, « Taxes sur les logements abandonnés », *Mouv. comm.* 2002, blz. 361 ; zie ook, N. Bernard, « L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle », *J.T.* 2009, p. 790).

(12) Cf. met betrekking tot dit onderwerp, N. Bernard, « L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle », *J.T.* 2009, *op. cit.*, blz. 790.

Article 16

L'article 16 en projet reproduit les dispositions de l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, avec comme modification principale une duplication du dispositif instauré dans le cadre de l'application des normes de qualité et permettant l'entrée dans les lieux en l'absence de consentement du propriétaire. A défaut de quoi, l'efficacité du dispositif serait sujette à caution.

Article 17

L'article 17 en projet reproduit les dispositions de l'article 20 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, en y ajoutant que la procédure du droit de gestion publique est interrompue si le bien fait l'objet d'une vente avant l'expiration du délai à dater de la mise en demeure adressée au titulaire de droits réels. D'autre part, l'opérateur immobilier public a l'obligation de préciser, dans cette mise en demeure, le délai qu'il fixe pour la réalisation des travaux.

Article 18

L'article 18 en projet reproduit les dispositions de l'article 21 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, sans modifications majeures.

Article 19

L'article 19 en projet reproduit les dispositions de l'article 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, en supprimant cependant son § 3 actuel, qui confère un droit de priorité au locataire en place au terme du droit de gestion. En effet, il apparaît qu'un délai de neuf ans de prise en gestion est suffisamment long, et que le propriétaire peut, au terme de ce délai, retrouver sa liberté quant au choix de son locataire et quant au montant du loyer, sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code civil et du droit au remboursement, pour l'opérateur immobilier public, de frais qui lui seraient encore dus.

L'obligation, pour le propriétaire, de garder le locataire en place et le montant du loyer convenu reste, en revanche, inchangée (ou plutôt, est consacrée officiellement) dans l'hypothèse d'une reprise anticipée du bien par l'intéressé (§ 2).

Artikel 16

Het ontworpen artikel 16 herneemt de bepalingen van artikel 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 met als belangrijkste wijziging dat de voorziening wordt gedupliceerd die werd ingevoerd in het kader van de toepassing van de kwaliteitsnormen en die het mogelijk maakt om de plaatsen te betreden zonder de instemming van de eigenaar. Bij gebreke hieraan, zou de efficiëntie van de voorziening onderworpen zijn aan een waarborg.

Artikel 17

Het ontworpen artikel 17 herneemt de bepalingen van artikel 20 van de ordonnantie van 17 juli 2003 en voegt hieraan toe dat de procedure van het openbaar beheersrecht wordt onderbroken indien het goed het voorwerp uitmaakt van een verkoop vóór het verstrijken van de termijn, te rekenen vanaf de aan de houder van zakelijke rechten gerichte ingebrekestelling. Anderzijds, wordt de openbare vastgoedoperator ertoe verplicht om in deze ingebrekestelling de termijn te preciseren die hij vaststelt voor de uitvoering van de werken.

Artikel 18

Het ontworpen artikel 18 herneemt de bepalingen van artikel 21 van de ordonnantie van 17 juli 2003 zonder grote wijzigingen.

Artikel 19

Het ontworpen artikel 19 herneemt de bepalingen van artikel 22 van de ordonnantie van 17 juli 2003, maar schrapt hierbij echter de huidige § 3, die een voorkeurrecht toekent aan de huurder die de woning huurt op het moment van het verstrijken van het beheersrecht. Het blijkt namelijk dat een termijn van negen jaar voor de inbeheername voldoende lang is en dat de eigenaar na het verstrijken van deze termijn opnieuw vrij zijn huurder moet kunnen kiezen en vrij zijn huurprijs moet kunnen vaststellen, zonder dat er hierbij afbreuk wordt gedaan aan de artikelen 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en het recht op terugbetaling voor de openbare vastgoedoperator van de kosten die hem nog verschuldigd zouden zijn.

De op de eigenaar berustende verplichting om dezelfde huurder en overeengekomen huurprijs te behouden, blijft echter onveranderd (of wordt beter gezegd officieel ingewijd) wanneer de belanghebbende het goed vroegtijdig opnieuw overneemt (§ 2).

Article 20

Les articles 20 et suivants en projet reproduisent les dispositions du Chapitre V du Titre III du Code bruxellois du Logement relatif aux « sanctions en cas de logement inoccupé » (article 23*duodecies*, tel qu'inséré par l'ordonnance du 30 avril 2009).

Pour rappel, la constitutionnalité de l'ordonnance du 30 avril 2009 a été confirmée par un arrêt n° 91/2010, prononcé par la Cour constitutionnelle le 29 juillet 2010, qui considère, en substance, que l'ingérence dans le droit de propriété est « *proportionnée et raisonnablement justifiée* », eu égard notamment aux éléments suivants :

- l'amende administrative ne peut pas être appliquée pour des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire;
- préalablement à toute décision d'infliger une telle amende administrative, une audition du propriétaire concerné doit être organisée, qui lui permette de faire valoir ses explications et moyens;
- la décision administrative est susceptible d'un recours effectif devant un juge indépendant et impartial.

L'article 20 en projet maintient évidemment ces garanties essentielles, tout en apportant au texte actuel une série de modifications mineures, qui sont, en substance, les suivantes :

- L'amende administrative peut être infligée, non seulement au propriétaire ou au titulaire de droits réels sur le logement en question, mais également, dans l'hypothèse où celui-ci ferait l'objet d'un droit de gestion publique, à l'opérateur immobilier public ou à l'agence immobilière sociale qui aurait mis en œuvre cette procédure, sans cependant la poursuivre de manière effective.
- Dans l'hypothèse où les agents-inspecteurs se trouveraient dans l'impossibilité de visiter le logement en question, à défaut pour le propriétaire ou le titulaire de droits réels de donner leur consentement, il est prévu qu'ils puissent pénétrer dans le logement avec l'autorisation préalable du juge du Tribunal de police, de la même manière que les agents du Service d'inspection régionale, comme il est prévu à l'article 7 en projet.
- Il est également proposé de donner la même force probante aux procès-verbaux dressés par des agents communaux, qu'à ceux établis par le service régional, dès lors que l'expérience démontre que les agents commu-

Artikel 20

De ontworpen artikelen 20 en volgende hernemen de bepalingen van Hoofdstuk V van Titel III van de Brussels Huisvestingscode die betrekking hebben op de « straffen voor leegstaande woningen » (artikel 23*duodecies*, zoals ingevoegd bij ordonnantie van 30 april 2009).

Ter herinnering, werd de grondwettelijkheid van de ordonnantie van 30 april 2009 bevestigd door een arrest nr. 91/2010 dat op 29 juli 2010 werd geformuleerd door het Grondwettelijk Hof dat in wezen van oordeel is dat de inmenging in het eigendomsrecht « *evenredig en redelijk verantwoord* » is, gelet op onder meer de volgende elementen :

- de administratieve boete kan niet worden toegepast op woningen die leegstaan om redenen buiten de wil van de eigenaar;
- voorafgaand aan iedere beslissing om een dergelijke administratieve boete op te leggen, dient een verhoor van de betrokken eigenaar te worden georganiseerd dat het voor de eigenaar mogelijk maakt om zijn verklaringen en middelen te laten gelden;
- tegen de administratieve beslissing kan een effectief beroep worden aangetekend bij een onafhankelijke en onpartijdige rechter.

Het ontworpen artikel 20 behoudt uiteraard deze essentiële waarborgen en brengt in de huidige tekst een aantal kleine wijzigingen aan die in wezen de volgende zijn :

- De administratieve boete kan zowel worden opgelegd aan de eigenaar van de woning of houder van zakelijke rechten op de betrokken woning, als aan de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor, indien de woning het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht, die deze procedure zou hebben ingesteld, zonder deze echter effectief voort te zetten; de verplichte verkoop van de woning zal echter enkel betrekking hebben op de hypothese waarin de woning niet in openbaar beheer werd genomen.
- In geval de ambtenaren-inspecteurs in de onmogelijkheid zouden verkeren om de betrokken woning te bezoeken omdat de eigenaar of houder van zakelijke rechten hier niet mee instemt, wordt er voorzien dat zij de woningen kunnen binnendringen middels de voorafgaande toelating van de politierechter, naar het voorbeeld van de ambtenaren van de Gewestelijke Inspectiedienst, zoals voorzien in het ontworpen artikel 7.
- Er wordt eveneens voorgesteld om dezelfde bewijskracht toe te kennen aan de processen-verbaal die worden opgesteld door de gemeentelijke ambtenaren, aangezien de praktijk aantoonde dat de gemeentelijke ambtenaren die

naux qui sillonnent le territoire de leur commune quotidiennement en ont une connaissance de terrain assurément supérieure et sont sans doute mieux placés dans la détection des situations d'inoccupation.

- Il est précisé au § 4 que l'infliction de l'amende ne s'enclenche qu'à l'expiration du délai de mise en demeure.
- En tout état de cause, ce dispositif n'a pas vocation à s'appliquer à des situations d'inoccupation purement provisoires, telles qu'un séjour temporaire en maison de repos ou une hospitalisation.

Article 21

L'article 21 en projet prévoit une procédure de recours administratif auprès du Gouvernement régional ou du fonctionnaire délégué à cet effet, de la même manière que la procédure d'amende administrative pour des logements loués en contravention aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements, en application de l'article 10 en projet. Contrairement au texte actuel, il est précisé que ce recours est suspensif, comme il est de règle générale pour les recours administratifs.

Ainsi, le recours introduit, selon le texte actuel, de l'article 23*duodecies* devant le Tribunal de première instance, est abandonné au profit du recours classique devant le Conseil d'Etat, comme il est de règle pour tous les actes administratifs. Le système retrouve ainsi une certaine cohérence, puisque le même recours administratif est prévu auprès du Gouvernement régional ou du fonctionnaire délégué contre les deux types d'amende (logements loués en contravention aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaires des logements suivant article 5, et immeubles inoccupés suivant article 20), avec, dans les deux cas, le même recours de droit commun porté devant le juge administratif.

Article 22

L'article 22 en projet reproduit les dispositions de l'article 23*duodecies*, § 7 et maintient donc inchangée la compétence spécifique donnée au Président du Tribunal de première instance statuant comme en référé, dans l'hypothèse d'une action en cessation mue par une autorité administrative ou une association ayant pour objet la défense du droit au logement.

het grondgebied van hun gemeente dagelijks doorkruisen over een betere terreinkennis beschikken en dat zij ongetwijfeld beter geplaatst zijn om situaties van leegstand te detecteren.

- In § 4 wordt verduidelijkt dat de procedure van de oplegging van de boete slechts wordt ingezet na het verstrijken van de ingebrekestellingstermijn.
- Deze voorziening is in ieder geval niet bedoeld om toegepast te worden op situaties van leegstand die uitsluitend tijdelijk van aard zijn, zoals een tijdelijk verblijf in een rusthuis of een opname in het ziekenhuis.

Artikel 21

Het ontworpen artikel 21 voorziet in een administratieve beroepsprocedure bij de Gewestelijke Regering of de hiertoe gedelegeerde ambtenaar, naar het voorbeeld van de procedure van de administratieve boetes voor woningen die te huur worden gesteld op een wijze die in strijd is met de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten, overeenkomstig het ontworpen artikel 10. In tegenstelling tot de huidige tekst, wordt er gepreciseerd dat dit beroep schorsende kracht heeft, zoals dit gangbaar is bij administratieve beroepen.

Zo wordt er afstand gedaan van het beroep dat volgens de huidige tekst van artikel 23*duodecies* wordt ingesteld bij de Rechtbank van Eerste Aanleg, ten voordele van het klassieke beroep bij de Raad van State, zoals dit gangbaar is voor alle administratieve rechtshandelingen. Het systeem krijgt op die manier opnieuw een zekere coherentie, aangezien er in hetzelfde administratieve beroep bij de Regering of de gedelegeerd ambtenaar wordt voorzien voor beide soorten boetes (woningen die verhuurd worden op een wijze die in strijd is met de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen voor woningen, overeenkomstig artikel 5, én leegstaande woningen, overeenkomstig artikel 20), waarbij in beide gevallen hetzelfde gemeenrechtelijk beroep wordt aangetekend bij de administratieve rechter.

Artikel 22

Het ontworpen artikel 22 herneemt de bepalingen van artikel 23*duodecies*, § 7, en behoudt dus de specifieke bevoegdheid die wordt toegekend aan de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg die een uitspraak doet zoals in kort geding, in het geval van een vordering tot staking wordt ingesteld door een administratieve overheid of een vereniging die ijvert voor de verdediging van het recht op huisvesting.

Articles 24 à 33

Les articles 24 à 33 en projet reproduisent les dispositions du Chapitre IV actuel du Code bruxellois du Logement, relatif au « *règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics* », telles qu'insérées par l'ordonnance du 19 décembre 2008 (article 23bis à 23undecies actuels), avec quelques modifications sur certains points. Leur champ d'application est étendu au Fonds du logement et à la SDRB. Pour les AIS, l'application de l'essentiel des règles d'attribution est prévu dans le chapitre qui leur est consacré. Enfin, il est prévu que les opérateurs n'échappent pas aux règles lorsqu'ils confient la mise en location de leurs biens, autre qu'une AIS qui dispose de elle-même d'un règlement et registre.

Par ailleurs, le Gouvernement est chargé d'adopter un règlement-type par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences reprises dans ce chapitre (procédure, critères d'attribution, etc).

Ont été également intégrées certaines des dispositions de l'ordonnance du 5 décembre 2012 modifiant l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine et le Code bruxellois du logement et relative à la réglementation des logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier, entre autres celles qui concernent l'élargissement de la notion de propriétaire à tout titulaire de droit réel principal.

Article 27

Par rapport au texte actuel de l'article 23quinquies, il est proposé d'ajouter explicitement que l'inscription au registre tenu par l'opérateur immobilier public ne peut pas être refusée pour des motifs tenant à la localisation actuelle du candidat-locataire ou au montant de ses revenus minimaux. En effet, et même s'il peut être légitime pour les opérateurs immobiliers publics d'éviter d'installer dans leur parc immobilier des ménages qui risquent de s'avérer incapables de payer le loyer, il reste qu'il s'agit là d'un critère d'exclusion en amont. Par ailleurs, il convient de rappeler ici que les locataires peuvent faire bénéficier leurs locataires d'une allocation régionale dans certains cas, et que ce financement s'avère actuellement sous-exploité sur le plan budgétaire. Au demeurant, il est impossible, au moment de l'inscription (avant même donc de savoir quel logement sera attribué au candidat), d'évaluer le pourcentage des revenus du locataire affectés au loyer puisque ce dernier n'est pas encore connu.

Artikelen 24 tot 33

De ontworpen artikelen 24 tot 33 hernemen de bepalingen van Hoofdstuk IV van de Brusselse Huisvestingscode inzake de « *regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld* », zoals deze werden ingevoegd bij ordonnantie van 19 december 2008. Hun toepassingsgebied wordt uitgebreid tot het Woningfonds en de GOMB. Voor de SVK's, wordt de toepassing van de belangrijkste toewijzingsregels voorzien in het hoofdstuk dat aan de SVK's werd toegewezen. Tot slot, werd ervoor gezorgd dat de operatoren niet ontsnappen aan de regels wanneer zij de tehuurstelling van hun woningen toevertrouwen aan een andere entiteit, die geen SVK is dat zelf over een reglement en register beschikt.

Daarnaast, wordt de Regering ermee belast een standaardreglement per soort operator goed te keuren waarin de in dit hoofdstuk bedoelde vereisten zijn opgenomen (procedure, toewijzingscriteria, ...).

Bovendien werden er eveneens een aantal bepalingen geïntegreerd van de ordonnantie van 5 december 2012 tot wijziging van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering en de Brusselse Huisvestingscode en betreffende de regelgeving voor de woningen die gebouwd of gerenoveerd worden in het kader van de wijkcontracten, zoals met name deze die verband houden met de uitbreiding van het begrip eigenaar tot elke houder van een zakelijk hoofdrecht.

Artikel 27

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 23quinquies, wordt er voorgesteld om expliciet toe te voegen dat de inschrijving in het register dat wordt gehouden door de openbare vastgoedoperator niet mag worden geweigerd op grond van motieven die betrekking hebben op de huidige locatie van de kandidaat-huurder of het bedrag van zijn minimuminkomen. Zo blijft het hier namelijk gaan om een bijkomend uitsluitingscriterium – zelfs indien het voor de openbare vastgoedoperatoren legitiem zou kunnen zijn te voorkomen dat gezinnen, waarvan zou kunnen blijken dat zij niet in de mogelijk verkeren om de huurprijs te betalen, zich vestigen in hun vastgoedpark; daarnaast, dient er hier aan herinnerd te worden dat de verhuurders hun huurders in bepaalde gevallen kunnen laten genieten van een gewestelijke toelage en dat deze financieringsmodaliteit momenteel ondergebruikt wordt binnen de begroting; daarenboven is het op het moment van de inschrijving (dus vóór dat men weet welke woning aan de kandidaat zal worden toegewezen) onmogelijk om het percentage van het inkomen te ramen dat wordt besteed aan de huur, aangezien de huurprijs nog niet gekend is.

Article 28bis

Sur le modèle de la commission mise en place par la commune de Molenbeek-Saint-Jean, saluée par tous, une commission indépendante d'attribution des logements est instaurée. Le collège des bourgmestre et échevins continue à être l'organe officiel pour l'octroi des logements, mais il ne peut désormais plus le faire que sur avis conforme de cette commission.

Article 29

Par rapport au texte actuel de l'article 23septies concernant les critères d'attribution des logements, il est proposé de supprimer le critère d'adéquation de la localisation du bien, puisque, par hypothèse, le demandeur est déjà inscrit dans la commune et que le territoire de celle-ci est, en principe, suffisamment restreint. L'instauration de sous-distinctions géographiques va, au demeurant, à l'encontre d'objectifs tels que la mobilité résidentielle et la mixité sociale.

D'autre part, il est proposé d'énoncer plus explicitement que les critères additionnels qui peuvent être inscrits dans les règlements d'attribution, doivent être conformes aux dispositions du titre IX du Code relatif à l'égalité de traitement, ce qui exclut, par hypothèse, des droits de préférence ou, au contraire, des exclusions à des employés communaux ou des usagers du CPAS.

Plus précisément, le règlement d'attribution ne peut comporter de critères d'octroi tenant à la localisation actuelle du candidat-locataire ou au montant de ses revenus minimaux. Cette exigence posée au stade de l'inscription doit, pour des raisons de cohérence, être dupliquée au stade de l'attribution. Définitivement, un propriétaire public, financé avec les deniers de la collectivité, est tenu par certaines obligations supplémentaire par rapport à un propriétaire privé. Si le parc public (communal en l'espèce) refuse d'accueillir un candidat jugé trop précaire, ce dernier se rabattra alors sur le parc privé où il risque de payer plus cher pour un logement de moins bonne qualité. Les logements publics, en un mot, ont vocation à être ouverts à tous.

Par ailleurs, il est également proposé d'insérer, pour les critères d'attribution des logements ayant trait au nombre de chambres, un dernier alinéa imposant à l'opérateur immobilier de tenir compte de la généralisation de la garde alternée pour l'hébergement des enfants, en s'inspirant notamment ici des dispositions existantes en Région wallonne. Pour le surplus, les critères d'adaptation du logement doivent se référer à l'article 3, § 3, de l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 déterminant les normes de qualité des lo-

Artikel 28bis

Naar het model van de commissie die werd opgericht in de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en die positief onthaald werd, wordt er een onafhankelijk commissie opgericht voor de toewijzing van de woningen. Het College van Burgemeester en Schepenen blijft het officiële orgaan voor de toewijzing van woningen, maar dit College kan vanaf nu slechts overgaan tot een toewijzing na een gunstig advies van deze commissie.

Artikel 29

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 23septies betreffende de toewijzingscriteria voor de woningen, wordt er voorgesteld om het criteria inzake de overeenstemming met de ligging van de woning op te heffen, aangezien de aanvrager per definitie reeds is ingeschreven in de gemeente en het grondgebied van de gemeente in principe reeds voldoende beperkt is. De invoering van een bijkomende geografische onderverdeling is bovendien in strijd met een aantal doelstellingen, zoals met name de residentiële mobiliteit en de sociale gemengdheid.

Anderzijds, wordt er voorgesteld om duidelijker aan te halen dat de bijkomende criteria die kunnen worden opgenomen in de toewijzingsreglementen in overeenstemming moeten zijn met de bepalingen van Titel IX van de Code inzake de gelijke behandeling, waardoor hypothetisch gezien voorkeurrechten worden uitgesloten of gemeentelijke bedienden of gebruikers van een OCMW buiten beschouwing worden gelaten.

Meer in het bijzonder, mag het toewijzingsreglement geen toewijzingscriteria omvatten die betrekking hebben op de huidige locatie van de kandidaat-huurder of het bedrag van zijn minimuminkomen. Deze vereiste die wordt gesteld in de fase van de inschrijving, dient om redenen die betrekking hebben op de coherentie te worden gedupliceerd in de fase van de toewijzing. Een eigenaar van een openbare woning die wordt gefinancierd met gemeenschapsgeld dient zich te houden aan een aantal bijkomende verplichtingen in vergelijking met een eigenaar van een private woning. Indien het openbare woningenbestand (in casu het gemeentelijke woningenbestand) weigert om een kandidaat te huisvesten die zich in een té zwakke sociale positie bevindt, zal deze laatste moeten terugvallen op het private woningenbestand waar hij het risico loopt om meer te betalen voor een woning van een minder goede kwaliteit. Met andere woorden, moeten de openbare woningen dus voor iedereen toegankelijk zijn.

Daarnaast, wordt er voorgesteld om voor de criteria voor de toewijzing van woningen die betrekking hebben op het aantal kamers, een laatste lid toe voegen dat aan de vastgoedoperator de verplichting oplegt om rekening te houden met de algehele verspreiding van de beurtelinge huisvesting van kinderen, waarbij men zich met name heeft geïnspireerd op de bepalingen die in dit verband reeds bestonden in het Waals Gewest. Voor het overige moeten de criteria voor de overeenstemming van de woning verwijzen naar de bepalingen van

gements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement installation et d'intervention dans le loyer.

Enfin, la faculté ménagée à la commune de déroger à son propre règlement d'attribution dans certaines circonstances a logiquement fait, sur le modèle du logement social, l'objet d'une limitation (40 % maximum).

Article 32, § 2

Il a été décidé d'instaurer formellement comme instance de recours le collège des bourgmestres et échevins, plutôt que, en pratique aujourd'hui, le conseil communal, pour les décisions d'attributions prises par la commune. De fait, le collège se réunit plus fréquemment que le conseil. Et, lorsque l'opérateur est le CPAS, le recours est porté devant le Bureau permanent (article 32, § 2).

Pour les logements attribués par d'autres opérateurs (Fonds du logement, SDRB et Agences immobilières sociales), un recours administratif est prévu devant le Gouvernement ou fonctionnaire qu'il délègue, à l'instar de ce qui est organisé à la fois pour l'amende relative à l'occupation et pour les décisions de la direction de l'inspection régionale du logement.

**TITRE IV
DES ORGANISMES COMPETENTS
EN MATIERE DE LOGEMENT**

Articles 34 à 53

Les articles 34 et suivants en projet reprennent les dispositions du Chapitre I^{er} du Titre IV du Code bruxellois du Logement relatif à la SLRB (article 24 à 43 actuels), avec quelques modifications sur certains points.

Article 38

Par rapport au texte actuel de l'article 28 du Code, il est proposé d'ajouter un septième cas d'incompatibilité, pour le mandat d'administrateur à la SLRB, avec la qualité d'administrateur ou de membre du personnel d'une ASBL subventionnée par cette même SLRB.

Article 41

Par rapport au texte actuel de l'article 31 concernant les missions dévolues à la SLRB dans le cadre de son rôle de tutelle, il est proposé de lui attribuer des compétences

artikel 3, § 3, van het ministerieel besluit van 30 juni 2005 tot bepaling van de kwaliteitsnormen van woningen voor de toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 december 2004 tot instelling van een verhuis- en installatietoelage en een bijdrage in het huurgeld.

Tot slot, werd de mogelijkheid die aan de gemeente werd geboden om in bepaalde gevallen af te wijken van haar toewijzingsreglement logischerwijze beperkt (tot maximaal 40 %) naar analogie met het model van de sociale huisvesting.

Artikel 32, § 2

Er werd besloten het college van burgemeesters en schepenen, in plaats van de huidige gemeenteraad, officieel aan te stellen als beroepsinstantie voor toewijzingsbeslissingen die door de gemeente worden genomen. Het college komt per definitie vaker samen dan de raad. Indien de operator een OCMW is, wordt het beroep ingesteld bij het vast Bureau (artikel 32, § 2).

Voor woningen die worden toegewezen door andere operatoren (het Woningfonds, de GOMB en de Sociale Verhuurkantoren), wordt er voorzien in een administratief beroep bij de Regering of de door haar gemachtigde ambtenaar in navolging van hetgeen waarin wordt voorzien voor de leegstandsboete en de beslissingen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

**TITEL IV
DE INSTELLINGEN BEVOEGD
INZAKE HUISVESTING**

Artikelen 34 tot 53

De ontworpen artikelen 34 en volgende hernemen de bepalingen van Hoofdstuk I van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode die betrekking hebben op de BGHM (de huidige artikelen 24 tot 43), waarbij er voor bepaalde punten een aantal wijzigingen worden aangebracht.

Artikel 38

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 28 van de Code, wordt er voorgesteld om een zevende geval van onverenigbaarheid met het mandaat van bestuurder binnen de BGHM toe te voegen voor bestuurders of personeelsleden van een door de BGHM gesubsidieerde vzw.

Artikel 41

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 31 die betrekking heeft op de aan de BGHM toevertrouwde opdrachten in het kader van haar toezichhoudende rol, wordt er

supplémentaires portant sur l'encadrement des mises à disposition précaire de logements sociaux (article 41, 16° en projet), sur le contrôle de la validité des données statistiques récoltées dans le cadastre technique et énergétique du patrimoine, ainsi que la communication de ces données au Gouvernement (article 41, 17° en projet).

Article 42

Par rapport au texte actuel de l'article 32 concernant les compétences dévolues à la SLRB dans le cadre de sa participation à la politique du logement, il est proposé d'ajouter l'encouragement et l'encadrement de la prise en gestion publique d'immeubles inoccupés par les SISP (article 42, 5° en projet), l'action comme maître d'ouvrage dans le cadre de projets de construction ou de rénovation du parc immobilier (article 42, 11° en projet) et de manière plus générale, sur le développement d'une stratégie sur la politique foncière de la Société au sein de la Région (article 42, 12° en projet).

Article 45

Par rapport au texte actuel de l'article 35, il est proposé d'avancer au 31 août la remise, par la SLRB, de son rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion (plutôt que, comme à l'heure actuelle, le 31 octobre de chaque année).

Par ailleurs, la procédure d'élaboration elle-même évolue puisque le rapport est désormais établi par la SLRB et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

Article 47 et 48

Il est rappelé que le contrat de gestion ainsi que le règlement applicable aux SISP n'ayant pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB doivent être pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région.

Articles 54 à 89

Les articles 54 et suivants en projet reprennent les dispositions du Chapitre II du Titre IV du Code bruxellois du Logement actuel relatif aux sociétés immobilières de service public (SISP) (article 44 à 78 actuels), avec quelques modifications sur certains points.

voorgesteld om aan de BGHM bijkomende bevoegdheden toe te kennen die betrekking hebben op, enerzijds, de omkadering van de precaire terbeschikkingstellingen van sociale woningen (het ontworpen artikel 41, 16°) en, anderzijds, de controle van de geldigheid van de statistische gegevens die verzameld worden in het technische en energiekadaster van het patrimonium en het overmaken van deze gegevens aan de Regering (het ontworpen artikel 41, 17°).

Artikel 42

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 32 betreffende de aan de BGHM toegewezen bevoegdheden in het kader van haar deelname aan het huisvestingsbeleid, wordt er voorgesteld om het stimuleren en omkaderen van het in openbaar beheer nemen van leegstaande woningen door de OVM's (het ontworpen artikel 42, 5°), haar actie als bouwheer in het kader van bouw- of renovatieprojecten binnen het vastgoedpark (het ontworpen artikel 42, 11°) en, meer in het algemeen, de ontwikkeling van een grondbeleidstrategie voor de Maatschappij binnen het Gewest (het ontworpen artikel 42, 12°) toe te voegen.

Artikel 45

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 35, wordt er voorgesteld om het voorleggen door de BGHM van het jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst te vervroegen naar 31 augustus (in plaats van op 31 oktober van elk jaar, zoals dit momenteel het geval is).

Daarenboven evolueert de eigenlijke uitwerkingsprocedure, aangezien het verslag voortaan door de BGHM wordt opgesteld en door de toezichthoudende Minister aan de Regering wordt voorgelegd, na advies van de in artikel 29 van deze Code bedoelde commissaris(sen).

Artikel 47 en 48

Er wordt aan herinnerd dat de beheersovereenkomst en het reglement dat van toepassing is op de OVM's, die geen beheersovereenkomst hebben afgesloten met de BGHM, dienen te worden genomen, overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM aan het Gewest bindt.

Artikelen 54 tot 89

De ontworpen artikelen 54 en volgende hernemen de bepalingen van Hoofdstuk II van Titel IV van de huidige Brusselse Huisvestingscode die betrekking hebben op de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) (de huidige artikelen 44 tot 78), waarbij er voor bepaalde punten een aantal wijzingen worden aangebracht.

Article 63

Par rapport au texte actuel de l'article 53, il est proposé d'ajouter, parmi les compétences de contrôle conférées au délégué social, le bon fonctionnement des conseils consultatifs des locataires.

Article 67

Par rapport au texte actuel de l'article 57 Code concernant les missions dévolues aux SISP, il est proposé de doter les SISP des missions de service public supplémentaires suivantes :

- la conclusion de conventions d'occupation précaire, moyennant l'accord de la SLRB (article 67, 8° en projet);
- la gestion et la mise en location de logements modérés ou moyens, dans un souci de plus grande mixité sociale. Des garde-fous multiples sont cependant instaurés. D'abord, l'accord de la SLRB est requis. Ensuite, des seuils quantitatifs maximaux sont instaurés. Par ailleurs, habilitation est donnée au Gouvernement pour imposer encore des conditions supplémentaires (si, par exemple, la commune est pauvre à la base en logements sociaux). Enfin, cette politique de logements moyens ou modérés ne se fera pas au détriment du parc social existant (pas de détricotage en somme) puisque le nombre de logements sociaux ne pourra en aucune manière diminuer à la suite de cette politique. Pour autant, une certaine souplesse (encadrée) est requise, par exemple si l'on veut accentuer la mixité sociale dans certains projets. Par ailleurs, la société de logement n'est aucunement tenue d'« utiliser » son quota de logements moyens dans le nouveau projet même; elle peut très bien décider, aux fins toujours de mixité sociale, d'affecter des logements sociaux existants au logement moyen. Les logements neufs, en effet, ne doivent pas spécialement revenir aux revenus moyens;
- et, de manière plus générale, le développement d'une stratégie sur la politique foncière de la Société (article 67, 10° en projet).

Article 76

Le délai imparti pour statuer sur une plainte peut être prolongé d'un délai de maximum 6 mois lorsqu'une médiation volontaire a été autorisée par la SISP.

Artikel 63

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 53, wordt er voorgesteld om aan de aan de sociaal afgevaardigde toegewezen bevoegdheden de goede werking van de adviesraden van de huurders toe te voegen.

Artikel 67

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 57 van de Code inzake de aan de OVM's toegekende opdrachten, wordt er voorgesteld om aan de OVM's de volgende opdrachten met betrekking tot de openbare dienstverlening toe te wijzen :

- het afsluiten van overeenkomsten voor preciaire bewoning middels het akkoord van de BGHM (het ontworpen artikel 67, 8°);
- het beheren en te huur stellen van bescheiden of middelgrote woningen met het oog op het stimuleren van de sociale gemengdheid. Er worden echter verschillende beschermingsmaatregelen ingevoerd. Allereerst, is het akkoord van de BGHM vereist. Daarnaast, werden kwantitatieve maxima ingevoerd. Vervolgens, werd de Regering gemachtigd om bijkomende voorwaarden op te leggen (wanneer de gemeenten bijvoorbeeld in se over weinig sociale woningen beschikt). Tot slot, zal dit middelgroot of gematigd huisvestingsbeleid niet ten koste gaan van het bestaande sociale woningenpark (geen bijkomende ontrafeling), aangezien het aantal sociale woningen geenszins kan dalen door dit beleid. Er is echter wel een bepaalde (omkaderde) flexibiliteit vereist, indien we bijvoorbeeld de sociale gemengdheid wil benadrukken binnen bepaalde projecten. Daarnaast, is de huisvestingsmaatschappij er geenszins toe gehouden haar quota van middelgrote woningen te « gebruiken » in het nieuwe project; zij kan daarentegen met het oog op het stimuleren van de sociale gemengdheid zonder probleem beslissen om bestaande sociale woningen een bestemming als middelgrote woning te geven. De nieuwbouwwoningen dienen namelijk niet verplicht toe te komen aan de middelgrote inkomens;
- en meer in het algemeen het ontwikkelen van een grondbeleidstrategie voor de Maatschappij (het ontworpen artikel 67, 10°).

Artikel 76

De voorziene termijn om te beslissen over een klacht kan worden verlengd met een termijn van maximum 6 maanden, indien een vrijwillige bemiddeling werd toegestaan door de OVM.

Article 83

Par rapport au texte actuel de l'article 73 concernant la composition et le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires, l'article 83 en projet propose les quelques modifications suivantes :

- allonger le mandat des membres du Conseil de trois à quatre ans, afin de permettre une meilleure implantation de ces structures de participation dans les cités (article 83, alinéa 1^{er} en projet);
- autoriser le maintien du Conseil, par le Ministre, « *si, pour des raisons exceptionnelles, le Conseil ne compte plus le minimum de membres requis* », et ce après avis de ce Conseil, de la SISP et de la SLRB. Il faut permettre en effet, à titre exceptionnel, à un Conseil qui ne compterait plus le nombre de membres minimal requis, de se maintenir, si ceci résulte, par exemple, d'un déménagement ou d'un décès de l'un de ses membres (article 83, alinéa 2 en projet). Un nombre plancher de membres est cependant nécessaire pour le bon fonctionnement démocratique;
- fixer la condition d'éligibilité pour le mandat de membre du Conseil à la qualité de locataire de la SISP depuis au moins douze mois à la date de l'élection (plutôt que dix mois, comme actuellement) (article 83, alinéa 3 en projet);
- doubler le délai maximal pour organiser une nouvelle élection, dans l'hypothèse où la première a été invalidée, faute de quorum minimal de 5 % dans le chef des électeurs, en allongeant ce délai de six à douze mois. L'expérience démontre en effet qu'il faut un certain temps pour remobiliser les électeurs après un tel premier échec (article 83, alinéa 5 en projet).

D'autre part, la possibilité d'organiser une nouvelle élection est maintenue, si 10 % des locataires le demandent, lorsqu'il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, en réduisant cependant le délai actuellement prévu de douze mois à six mois (article 83, alinéa 6 en projet).

Article 84

Par rapport au texte actuel de l'article 74, l'article 84 en projet envisage les deux modifications suivantes :

- doter les deux représentants du Conseil consultatif au conseil d'administration de la SISP d'une voix délibérative, ce qui valoriserait davantage la participation des lo-

Artikel 83

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 73 betreffende de samenstelling en werking van de adviesraden van de huurders, stelt het ontworpen artikel 83 de volgende wijzigingen voor :

- het mandaat van de leden van de Raad wordt verlengd van drie naar vier jaar om een betere implementeringen van deze participatiestructuren in de steden mogelijk te maken (het ontworpen artikel 83, lid 1);
- de handhaving van de Raad door de Minister wordt toegestaan, « *indien de Raad om bijzondere redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt* », en dit na advies van de Raad, de OVM en de sociaal afgevaardigde. Zo moet het bij uitzondering voor een Raad, die niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, mogelijk worden gemaakt om zich te handhaven, indien dit tekort aan leden bijvoorbeeld voortvloeit uit een verhuis of een overlijden van één van zijn leden (het ontworpen artikel 83, lid 2). Een minimaal aantal leden is echter noodzakelijk met het oog op de democratische goede werking;
- de voorwaarde om verkozen te kunnen worden tot het mandaat van Raadslid wordt verbonden aan het feit dat een huurder op de dag van de verkiezing ten minste gedurende twaalf maanden de hoedanigheid moet hebben van huurder binnen de OVM (in plaats van de huidige tien maanden) (het ontworpen artikel 83, lid 3);
- het verdubbelen van de maximale termijn om een nieuwe verkiezing te organiseren wanneer de eerste verkiezing ongeldig wordt verklaard omdat het minimale quorum van 5 % kiezers niet werd bereikt, door deze termijn te verlengen van zes naar twaalf maanden. De praktijk toont immers aan dat er een zekere tijd nodig is om de kiezers na een dergelijke mislukking opnieuw te mobiliseren (het ontworpen artikel 83, lid 5).

Anderzijds, wordt de mogelijkheid behouden om op vraag van 10 % van de huurders een nieuwe verkiezing te organiseren, indien er geen Adviesraad bestaat wegens een ontoereikende deelname of een gebrek aan kandidaten, waarbij de huidige termijn van twaalf maanden echter beperkt wordt tot zes maanden (het ontworpen artikel 83, lid 6).

Artikel 84

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 74, neemt het ontworpen artikel 84 de volgende twee wijzigingen in overweging :

- de twee vertegenwoordigers van de Adviesraad bij de raad van bestuur van de OVM krijgen stemrecht, waardoor de deelname van de huurders vanaf nu opge waar-

cataires et serait susceptible de relancer la participation aux élections, laquelle paraît décliner au fil des scrutins (article 84, alinéa 3 en projet). Du reste, les délégués COCOLO deviennent administrateurs de la SISP;

- organiser une réunion d'information des locataires, par le Conseil consultatif, au moins trois fois par an, plutôt qu'une fois comme actuellement, tout en maintenant la possibilité pour tout locataire d'assister aux réunions du Conseil et d'interpeller ses membres, s'il échet (article 84, alinéas 5 et 6 en projet);

Article 85

Par rapport au texte actuel de l'article 75, il est proposé les quelques modifications suivantes :

- limiter l'avis obligatoire du Conseil consultatif aux seuls programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles « non encore approuvés », afin d'empêcher le Conseil de revenir sur des programmes déjà lancés et inchangés (article 85, § 2, 1^o en projet);
- permettre au Conseil consultatif de demander une prolongation du délai de 30 jours pour remettre son avis, lorsque cette demande se fonde sur une justification motivée. Il apparaît en effet qu'un délai limité à 30 jours, s'avère parfois trop bref pour permettre un processus participatif idéal dans le chef de tous (article 85, § 3, alinéa 3 en projet);
- maintenir le principe de la possibilité d'opinions dissidentes de la part de délégués au Conseil, qui seraient en désaccord avec l'avis de la majorité, tout en doublant cependant la condition de quorum de 20 %, comme actuellement, à 40 %. Il apparaît, en effet, que des opinions dissidentes insuffisamment représentatives (par exemple, moins d'un quart des participants) déforcent, en pratique, les avis de l'institution, qui tendent à être déconsidérés par les instances officielles (article 85, § 4 en projet);
- obliger la SISP à informer à intervalles réguliers le Conseil des suites réservées à ses avis, au minimum « une fois par trimestre », plutôt que deux fois par an, comme actuellement, ce qui peut alors se faire de manière très irrégulière et entraîne une certaine démotivation des Conseils consultatifs, qui restent dans l'ignorance du suivi de leurs avis (article 85, § 4, alinéa 2 en projet);

deerd wordt en de deelname aan de verkiezingen, die lijkt af te nemen na verloop van een reeks stemmingen, mogelijk nieuw leven wordt ingeblazen (het ontworpen artikel 84, lid 3); voor het overige, worden de afgevaardigden van de adviesraad voor de huurders bestuurders van de OVM;

- het organiseren door de Adviesraad van een informatievergadering voor de huurders en dit ten minste drie maal per jaar, in plaats van de huidige één maal per jaar, waarbij iedere huurder de mogelijkheid blijft behouden om de vergaderingen van de Raad bij te wonen en zijn leden, in voorkomend geval, te interpellieren (het ontworpen artikel 84, lid 5 en 6).

Artikel 85

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 75, worden de volgende wijzigingen voorgesteld :

- het verplichte advies van de Adviesraad beperken tot de « nog niet goedgekeurde » onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor gebouwen om te voorkomen dat de Raad terugkomt op reeds gelanceerde en onveranderde programma's (het ontworpen artikel 85, § 2, 1^o);
- de Adviesraad in de mogelijkheid stellen om een verlenging van de termijn van 30 dagen voor het uitbrengen van zijn advies aan te vragen, indien deze aanvraag gebaseerd is op een met redenen omklede rechtvaardiging. Zo blijkt het met name dat een termijn die beperkt is tot 30 dagen soms te kort is om iedereen optimaal te laten participeren (het ontworpen artikel 85, § 3, lid 3);
- de handhaving van het beginsel van de minderheidsstandpunten van afgevaardigden binnen de Raad, die niet akkoord zijn met het advies van de meerderheid, waarbij de voorwaarde van het quorum echter wordt verdubbeld van de huidige 20 % naar 40 %. Zo blijkt het met name dat onvoldoende representatieve minderheidsstandpunten (van bijvoorbeeld minder dan een vierde van de deelnemers) in de praktijk de adviezen van de instelling ontcrachten die vervolgens mogelijk minder snel in overweging zullen worden genomen door de officiële instanties (het ontworpen artikel 85, § 4);
- de OVM ertoe verplichten om de Raad op regelmatige tijdstippen te informeren over het gevolg dat er wordt gegeven aan zijn adviezen en dit ten minste « een maal per trimester » in plaats van de huidige twee maal per jaar die ervoor konden zorgen dat deze procedure in het verleden erg onregelmatig verliep en een zekere demotivatie teweeg bracht bij de Adviesraden die in een onwetendheid verkeerden voor wat betreft de opvolging van hun adviezen (het ontworpen artikel 85, § 4, lid 2);

- obliger la SISF à coucher par écrit la motivation fondant sa décision de s'écarter de l'avis du conseil.

Article 89

L'article 89 en projet insère la possibilité, nouvelle, pour les différents Conseils consultatifs, de se regrouper au sein d'une fédération représentative faïtière, à l'instar de ce qui se passe en Région wallonne, avec possibilité d'agrément par le Gouvernement.

Articles 90 à 107

Les articles 90 et suivants en projet reprennent les dispositions du Chapitre V du Titre IV du Code du Logement relatif au Conseil consultatif du logement (article 97 à 114 actuels), en proposant, en substance, les quelques modifications suivantes :

Article 90

Par rapport au texte actuel de l'article 97, le Conseil consultatif devrait être requalifié en « *Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine* » pour mieux faire correspondre ses compétences et sa pratique actuelle. Il apparaît, en effet, que le Conseil consultatif examine l'ensemble des textes relevant de cette matière, dès lors que leur objet principal porte sur le logement. S'il n'est pas contesté que la rénovation urbaine est englobée dans la notion de logement, il est préférable de le formuler de manière plus officielle et de ne pas faire dépendre cette compétence d'une appréciation au cas par cas.

Article 91

Par rapport au texte actuel de l'article 98, il est proposé de préciser que, parmi les vingt-cinq membres composant le Conseil consultatif, et plus particulièrement parmi les six représentants « *d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat* », un au moins de ces représentants doit provenir du réseau « Habitat », tel que consacré par l'article 1^{er}, 5^o de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2002 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine.

- de OVM ertoe verplichten de motivering van haar beslissing om afstand te nemen van het advies van de raad op schrift te stellen.

Artikel 89

Het ontworpen artikel 89 biedt de verschillende Adviesraden de nieuwe mogelijkheid om zich te groeperen in een representatieve overkoepelende federatie, in navolging van de situatie in het Waals Gewest, waarbij deze federatie door de Regering erkend kan worden.

Artikelen 90 tot 107

De ontworpen artikelen 90 en volgende hernemen de bepalingen van Hoofdstuk V van Titel IV van de Huisvestingscode die betrekking hebben op de Adviesraad voor Huisvesting (de huidige artikelen 97 tot 114), waarbij in wezen de volgende wijzigingen worden voorgesteld :

Artikel 90

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 97, zou de Adviesraad geherkwalificeerd moeten worden tot « *Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing* » om zijn bevoegdheden en huidige werking beter op elkaar af te stemmen. Zo blijkt het namelijk dat de Adviesraad alle teksten onderzoekt die tot dit vakgebied behoren, aangezien hun hoofdvoorwerp de huisvesting aanbelangt. Indien niet wordt betwist dat de stadsvernieuwing deel uitmaakt van de notie huisvesting, is het wenselijk om dit op een meer officiële wijze te formuleren en deze bevoegdheid niet te laten afhankelijk van een gevalsgewijze beoordeling.

Artikel 91

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 98, wordt er voorgesteld om te preciseren dat van de vijftientig leden waaruit de Adviesraad is samengesteld en meer in het bijzonder van de zes vertegenwoordigers « *van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen* » er ten minste één van deze vertegenwoordigers deel moet uitmaken van het netwerk « Habitat », zoals voorzien in artikel 1, 5^o, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 maart 2002 betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie.

Article 97

Le texte en projet précise que toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine, doit être transmise « pour information » au Conseil consultatif.

Par rapport au texte actuel de l'article 104, il est proposé de faire intervenir le Conseil consultatif, non seulement sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire dont l'objet principal est le logement ou la rénovation, comme c'est le cas actuellement, mais également sur toute proposition d'ordonnance ou de résolution émanant du Parlement, en opérant une distinction selon que cette consultation est obligatoire lorsque le projet de texte provient du Gouvernement (« *le Gouvernement sollicite l'avis ...* »), et n'est que facultative (« *le Parlement peut solliciter l'avis ...* ») lorsqu'il s'agit d'une initiative parlementaire (article 104, § 2 en projet).

En tout état de cause, et comme actuellement, le Conseil consultatif dispose toujours de la possibilité d'émettre des avis d'initiative à la demande d'un tiers de ses membres, que ce soit sur des projets du Gouvernement, ou des propositions parlementaires.

Article 100

Le bilinguisme obligatoire de l'avis du Conseil consultatif du logement est étendu à tous les textes adoptés de leur propre initiative (propositions, études et analyses).

Article 107

La dotation est actuellement versée à la SLRB, le CCL ne disposant pas de la personnalité juridique. En outre, la direction du logement du ministère ayant une vision globale et transversale du secteur, il lui appartient d'assumer les tâches d'assistance du Conseil consultatif.

Article 108

L'article 108 en projet reproduit les dispositions de l'article 120 actuel du Code bruxellois du Logement, figurant sous le Chapitre VIII du Titre IV intitulé « *L'Observatoire de l'Habitat* ».

Article 109

L'article 109 en projet reproduit les dispositions du Chapitre « IV » (lire « IX ») du Titre IV actuel du Code,

Artikel 97

De ontwerptekst preciseert dat ieder voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadvernieuwing betreft, « ter informatie » moet worden overgemaakt aan de Adviesraad.

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 104, wordt er voorgesteld om de Adviesraad niet alleen te laten tussenkomen in het kader van elk voorontwerp van ordonnantie en verordenend besluit, die in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreffen, zoals momenteel het geval is, maar de Raad eveneens te laten tussenkomen in het kader van elk voorstel van ordonnantie of resolutie dat uitgaat van het Parlement, waarbij er een onderscheid wordt gemaakt tussen een verplichte tussenkomst wanneer de ontwerptekst uitgaat van de Regering (« *De Regering verzoekt de Adviesraad om advies ...* ») en een facultatieve tussenkomst wanneer het een parlementair initiatief betreft (« *Het Parlement kan verzoeken om een advies ...* ») (het ontworpen artikel 104, § 2).

Net zoals in het verleden het geval was, beschikt de Adviesraad nog altijd over de mogelijkheid om op vraag van een derde van zijn leden op eigen initiatief adviezen uit te brengen over ontwerpen van de Regering of voorstellen van het Parlement.

Artikel 100

De verplichte tweetaligheid van de adviezen van de Adviesraad voor Huisvesting wordt uitgebreid tot alle teksten die op eigen initiatief worden opgesteld (voorstellen, studies en analyses).

Artikel 107

Aangezien de Adviesraad voor Huisvesting niet over rechtspersoonlijkheid beschikt, wordt de dotatie momenteel uitbetaald aan de BGHM. Daarnaast, komt het de Directie Huisvesting van het Ministerie, die een globaal en transversaal zicht heeft op de sector, toe de taken met betrekking tot de bijstand van de Adviesraad waar te nemen.

Artikel 108

Het ontworpen artikel 108 herneemt de bepalingen van het huidige artikel 120 van de Brusselse Huisvestingscode dat werd opgenomen in Hoofdstuk VIII van Titel IV met als titel « *Het Observatiecentrum voor de Huisvesting* ».

Artikel 109

Het ontworpen artikel 109 herneemt de bepalingen van het huidige Hoofdstuk « IV » (te lezen « IX ») van Titel IV

intitulé « *Le Centre d'information du logement* », sans modifications substantielles.

Articles 111 à 119

Les articles 111 et suivants en projet reprennent les dispositions du Chapitre III du Titre IV du Code bruxellois du Logement, relatif au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (articles 79 à 87), moyennant les modifications substantielles suivantes.

D'abord, les prêts du Fonds sont désormais ouverts aux ménages au bénéfice desquels est constitué un droit réel démembré, comme le droit de superficie.

Ensuite, il est donné autorisation au Fonds de s'écarter du régime du bail de résidence principale sur un point : favoriser le transfert, au sein d'un autre logement du Fonds, d'un ménage habitant actuellement un bien du Fonds devenu trop grand ou qui nécessite des travaux. Un impératif de gestion fluide et efficace du parc immobilier sous-tend cette réforme, laquelle ne pourra cependant prendre place qu'au sein d'un bail-type encore à créer.

Un lien exprès est tracé entre le régime des mutations en vigueur pour le Fonds du logement et celui qui prévaut dans le domaine du logement social.

Une extension nouvelle est donnée aux aides à la constitution de la garantie locative, laquelle peut couvrir désormais les prêts hypothécaires sans intérêt, mais aussi toute forme de caution ou encore la mise sur pied d'un fonds mutualiste.

Le dispositif des clauses anti-spéculatives est renforcé.

Enfin, il est précisé que le Fonds peut octroyer des prêts spécifiquement destinés à l'amélioration énergétique des logements.

Article 115

Sur le modèle de ce qui a été prévu à l'article 45 pour le contrat de gestion (de niveau I) conclu entre la SLRB et le Gouvernement, la procédure d'élaboration du rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion du Fonds du logement a changé. Ce rapport est désormais établi par le Fonds et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des Commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 118 du présent code.

van de Code met als titel « *Het Informatiecentrum voor de Huisvesting* », zonder substantiële wijzigingen.

Artikelen 111 tot 119

De ontworpen artikelen 111 en volgende hernemen de bepalingen van Hoofdstuk III van Titel IV van de Brusselse Huisvestingscode die betrekking hebben op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (artikelen 79 tot 87), met de volgende substantiële wijzigingen.

Allereerst, zijn de leningen van het Fonds vanaf nu toegankelijk voor gezinnen ten voordele van dewelke een gesplitst zakelijk recht, zoals het recht van opstal, wordt gevestigd.

Het Fonds wordt vervolgens gemachtigd afstand te doen van de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdblijfplaats om één reden : het stimuleren van de verhuis naar een andere woning van het Fonds van een gezin dat momenteel een woning van het Fonds betreft die te groot is geworden of waaraan werken moeten gebeuren. Een verplicht vlot en efficiënt beheer van het vastgoedpark ligt aan de grondslag van deze hervorming, die echter slechts kan plaatsvinden in het kader van een nog op te stellen standaardhuurovereenkomst.

Er wordt een uitdrukkelijke link gelegd tussen het stelsel van doorstromingen dat van kracht is voor het Woningfonds en het stelsel dat van toepassing is binnen de sociale huisvesting.

Er wordt voorzien in een nieuwe uitbreiding van de hulp bij het samenstellen van de huurwaarborg, die vanaf nu gedekt kan worden middels renteloze hypotheekleningen, elke vorm van borgstelling of de creatie van een mutualistisch fonds.

De voorziening van de anti-speculatieve clausules wordt versterkt.

Tot slot, wordt er verduidelijkt dat het Fonds leningen kan toekennen die specifiek bestemd zijn voor de verbetering van de energiestatistiek van de woningen.

Artikel 115

Naar het voorbeeld van wat werd voorzien in artikel 45 van de beheersovereenkomst tussen de BGHM en de Regering (niveau I), is de uitwerkingsprocedure van het jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst van het Woningfonds veranderd. Dit verslag wordt voortaan opgesteld door het Fonds en door de toezichthoudende Minister voorgelegd aan de Regering, na advies van de in artikel 118 van deze Code bedoelde commissaris(sen).

Article 117

Par rapport au texte actuel de l'article 85, l'article 117 précise, en son § 5 en projet, que le rapport annuel du Fonds « *relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avances* » est transmis par le Ministre, dans un délai de trente jours, « *pour approbation* » au Gouvernement, avant d'être transmis ensuite au Parlement.

Un § 8 habilite le Gouvernement à fixer les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautionnements destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Articles 120 à 128

Les articles 120 et suivants en projet visent à modifier certaines dispositions du Chapitre IV du Titre IV du Code bruxellois du Logement, relatif aux agences immobilières sociales (AIS) (articles 88 à 96 actuels).

Article 120

Par rapport au texte actuel de l'article 88, il est proposé les quelques modifications suivantes :

- remplacer le terme « *quota* » maximum de logements du secteur privé et public par les termes « *proportion maximale* », ne visant que les logements du secteur public (article 120, § 1^{er} en projet);
- permettre aux preneurs à rénovation de confier eux aussi leur bien à une AIS, moyennant l'accord du propriétaire naturellement. Il s'agit par là de régulariser et d'étendre une pratique qui a fait ses preuves (article 120, § 2, alinéa 1^{er});
- supprimer le prix maximum d'acquisition d'immeubles dans le chef de l'AIS, puisque ces plafonds ont été supprimés dans l'arrêté du Gouvernement du 28 mars 2008 organisant les AIS (article 120, § 2, alinéa 3 en projet);
- rendre l'accompagnement social « *en rapport avec la location d'un logement* » davantage systématique, mais cet accompagnement peut se faire en partenariat avec un CPAS « *ou une association agréée pour l'aide au logement ou l'accompagnement social* ». Il est également prévu qu'un tel partenariat sera obligatoire si l'AIS ne

Artikel 117

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 85, preciseert het ontworpen artikel 117 in zijn § 5 dat het jaarlijks verslag van het Fonds « *met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen* » door de Minister binnen een termijn van dertig dagen aan de Regering « *ter goedkeuring* » wordt overgemaakt om vervolgens voorgelegd te worden aan het Parlement.

Een § 8 machtigt de Regering tot het vaststellen van de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

Artikelen 120 tot 128

De ontworpen artikelen 120 en volgende zijn erop gericht bepaalde bepalingen te wijzigen van Hoofdstuk IV van Titel IV van de Brusselse Huisvestingscode die betrekking hebben op de sociale verhuurkantoren (SVK's) (de huidige artikelen 88 tot 96).

Artikel 120

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 88, worden de volgende wijzigingen voorgesteld :

- de term maximale « *contingent* » van de woningen van de privé- en overheidssector wordt vervangen door de termen « *maximale proportie* », waarbij er enkel bedoeld wordt op de woningen van de overheidssector (het ontworpen artikel 120, § 1);
- houders van een renovatiehuurovereenkomst worden gemachtigd om hun woning eveneens toe te vertrouwen aan een SVK, dit uiteraard middels het akkoord van de eigenaar. Het betreft hier de regularisatie en uitbreiding van een praktijk die zijn nut heeft bewezen (artikel 120, § 2, lid 1);
- de maximale aankoopprijs van woningen voor het SVK wordt opgeheven, aangezien deze plafonds werden opgeheven bij besluit van de Regering van 28 maart 2008 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren (het ontworpen artikel 120, § 2, lid 3);
- de maatschappelijke begeleiding « *met betrekking tot het huren van een woning* » wordt verder gesystematiseerd, maar deze begeleiding kan geschieden in samenwerking met een OCMW « *of een erkende vereniging voor huisvestingshulp of maatschappelijke begeleiding* ». Er wordt eveneens voorzien dat een dergelijke samenwer-

compte pas en son sein un travailleur social diplômé (article 120, § 4 en projet).

Article 121

L'article 121 en projet reproduit les dispositions de l'article 89 actuel, sous réserve de deux modifications mineures : il convient, d'une part, de supprimer la période d'essai d'un an en cas de mandat de gestion ou de bail de l' AIS pour une durée minimale de trois ans, qui est tenue pour illégale (article 121, § 1^{er} en projet), et, d'autre part, d'obliger l' AIS de se référer, dans le cadre de la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, à la grille des loyers pratiqués sur le marché privé, en ajoutant la référence « *notamment aux données de l'Observatoire des Loyers* », sachant que l'Observatoire publie des statistiques tous les ans (article 121, § 3 en projet).

Article 122

Par rapport au texte actuel de l'article 90, il est proposé de supprimer les différents critères pour la détermination du montant du loyer payé à l' AIS, dès lors que ce loyer doit être fixé conformément à l'article 13, § 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008. Pour rappel, les critères fixés par l'article 90 actuel du Code avaient été élaborés avant l'instauration des grilles et barèmes de l'arrêté de 2008.

De même, les critères de détermination du montant du loyer dans les cas où l' AIS est propriétaire d'un immeuble sont également supprimés, dès lors qu'il n'y a plus de titulaires de droits réels tiers et, en conséquence, pas matière à intervention de la Région dans le loyer. L' AIS est, en ce cas, soumise à la seule obligation de respecter la grille des loyers applicables en la matière, outre son obligation de traiter en équité tous ses locataires, peu importe sa qualité de propriétaire ou non de l'immeuble mis en location.

Article 123

L'article 123 en projet vise à donner aux AIS une plus grande sécurité juridique quant à l'octroi de leurs subventions annuelles par le Gouvernement, en transformant la compétence discrétionnaire de celui-ci (article 91, § 1^{er} actuel : « *le Gouvernement peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions ...* ») par une compétence liée à ce sujet (texte nouveau proposé : « *le Gouvernement accorde aux agences immobilières sociales agréées des subventions ...* »), sous réserve évidemment

king verplicht is, indien binnen het sociaal verhuurkantoor geen gediplomeerd maatschappelijk werker actief is (het ontworpen artikel 120, § 4).

Artikel 121

Het ontworpen artikel 121 herneemt de bepalingen van het huidige artikel 89, onder voorbehoud van twee kleine wijzigingen : enerzijds, dient de proefperiode van één jaar bij een beheersmandaat of huurovereenkomst van het SVK voor een minimale duur van drie jaar te worden opgeheven, aangezien deze als onwettig wordt beschouwd (het ontworpen artikel 121, § 1) en, anderzijds, moet het SVK ertoe verplicht worden zich in het kader van de onderhandeling over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten te beroepen op het rooster met huurprijzen die op de private markt worden gevraagd, waarbij de formulering « *met name ... op de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen* » moet worden toegevoegd, in de wetenschap dat het Observatorium jaarlijks statistieken publiceert (het ontworpen artikel 121, § 3).

Artikel 122

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 90, wordt er voorgesteld om over te gaan tot een opheffing van de verschillende criteria voor de vaststelling van de aan het SVK betaalde huurprijs, aangezien deze huurprijs dient te worden vastgesteld overeenkomstig artikel 13, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2008. Ter herinnering, werden de door het huidige artikel 90 vastgestelde criteria uitgewerkt vóór de invoering van de roosters en barema's van het besluit van 2008.

Daarnaast, worden ook de criteria voor de vaststelling van de huurprijs wanneer het SVK eigenaar is van een onroerend goed opgeheven, aangezien er geen derden meer zijn die houder zijn van zakelijke rechten en het Gewest hier bijgevolg dus niet moet tussenkomen in de huurprijs. In dit geval, wordt het SVK, naast zijn verplichting om alle huurders gelijk te behandelen, ongeacht of zij al dan niet eigenaar zijn van het te huur gestelde onroerende goed, enkel onderworpen aan de verplichting om het ter zake van toepassing zijnde rooster met huurprijzen te respecteren.

Artikel 123

Het ontworpen artikel 123 is erop gericht om de SVK's een grotere rechtszekerheid te bieden op het vlak van de toekenning door de Regering van hun jaarlijkse subsidies, door de discretionaire bevoegdheid van de Regering (het huidige artikel 91, § 1, : « *kan deze [de Regering] aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies verlenen ...* ») *in casu* om te vormen tot een gebonden bevoegdheid (nieuwe ontwerp tekst : « *verleent de Regering aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies ...* »),

des limites des crédits budgétaires, et moyennant le respect des conditions fixées par le Gouvernement, comme auparavant (article 123, § 1^{er} en projet).

Article 124

Par rapport au texte actuel de l'article 92 concernant les conditions auxquelles les AIS doivent répondre pour obtenir l'agrément du Gouvernement, l'article 124, § 1^{er}, en projet propose les quelques modifications substantielles suivantes :

- contrairement au texte actuel, qui impose aux AIS travaillant sur plusieurs communes, de proposer aux différentes communes et CPAS concernés « modalités de collaboration », il est proposé de n'imposer une telle obligation pour les AIS que lors de la première demande d'agrément (article 124, 3^o en projet). Il suffira, en réalité, que l'AIS ait proposé de telles modalités de collaboration au moins une fois à chaque commune, sans qu'elle doive réitérer de tels efforts par la suite;
- il convient de rendre le fonctionnement des AIS plus professionnel et plus transparent, en leur imposant, parmi les membres de leur personnel, au moins un gestionnaire titulaire d'un diplôme universitaire ou de l'enseignement supérieur ainsi que, lorsque l'AIS propose elle-même les services d'accompagnement social, un travailleur social titulaire d'un diplôme équivalent (article 124, 4^o en projet);
- il est également proposé d'adjoindre, parmi les membres du conseil d'administration de l'AIS, avec voix consultative, un représentant des propriétaires, ainsi qu'un représentant des locataires (article 124, 6^o en projet);
- enfin, il convient d'imposer une nouvelle obligation pour l'AIS d'adopter un règlement d'attribution, en conformité avec les règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics (cf. *supra*, articles 24 à 33), ainsi qu'un plan de couverture territoriale dont les modalités seront arrêtées par le Gouvernement (article 124, 8^o et 9^o nouveaux en projet). Il faut admettre, à cet égard, que l'octroi d'un subside public doit aller de pair avec l'instauration de règles minimales, qui assurent l'égalité et la transparence. Si le critère général de la priorité chronologique des demandes doit rester une référence en la matière, les AIS gardent cependant le droit de mener un projet propre et de travailler en priorité avec certains publics-cibles.

onder het vanzelfsprekende voorbehoud van de grenzen van de begrotingskredieten en middels het naleven van de door de Regering vastgestelde voorwaarden, zoals dit in het verleden ook het geval was (het ontworpen artikel 123, § 1).

Artikel 124

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 92 betreffende de voorwaarden waaraan de SVK's moeten voldoen om erkend te worden door de Regering, stelt het ontworpen artikel 124, § 1, de volgende substantiële wijzigingen voor :

- in tegenstelling tot de huidige tekst, die aan de SVK's die actief zijn binnen verschillende gemeenten de verplichting oplegt om aan de verschillende betrokken gemeenten en OCMW's « samenwerkingsmodaliteiten » voor te stellen, wordt er voorgesteld om een dergelijke verplichting slechts op te leggen aan de SVK's bij de eerste erkenningsaanvraag (het ontworpen artikel 124, 3^o). In de realiteit volstaat het echter dat een SVK dergelijke samenwerkingsmodaliteiten ten minste één maal aan iedere gemeente heeft voorgesteld, zonder dat zij dergelijke inspanningen achteraf nog moet herhalen;
- het komt erop aan de werking van de SVK's te professionaliseren en meer transparant te maken door hen de verplichting op te leggen om binnen hun personeel minstens een beheerder aan te werven die houder is van een universitair diploma of een diploma hoger onderwijs. Indien het SVK zelf maatschappelijke begeleidingsdiensten aanbiedt, dient het bovendien te beschikken over één maatschappelijk werker met een gelijkwaardig diploma (het ontworpen artikel 124, 4^o);
- er wordt eveneens voorgesteld om aan de leden van de raad van bestuur van het SVK een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders toe te voegen die beiden een raadgevende stem hebben (het ontworpen artikel 124, 6^o);
- tot slot, komt het erop aan de SVK de nieuwe verplichting op te leggen om te voorzien in de goedkeuring van een toewijzingsreglement en zich in overeenstemming te brengen met de regels die van toepassing zijn op de door vastgoedoperatoren te huur gestelde woningen (cf. *supra* artikel 24 tot 33), alsook een territoriaal dekingsplan (het ontworpen artikel 124, 8^o en 9^o) goed te keuren, waarvan de modaliteiten door de Regering worden vastgesteld, goed te keuren. In dit verband, dient te worden toegegeven dat de toekenning van een overheidssubsidie gepaard moet gaan met de invoering van minimale regels die de gelijkheid en transparantie waarborgen. Daar waar het algemene criterium van de chronologische prioriteit van de aanvragen ter zake een referentie moet blijven, behouden de SVK's echter het recht om een eigen project te leiden en prioritair met een bepaalde doelpubliek te werken.

En tout état de cause, il est ménagé au Gouvernement la faculté de limiter le nombre d'agences bénéficiaires d'agrément. Avec déjà 22 AIS actives sur le territoire de la Région, pour un patrimoine de 3.000 logements environ, il ne s'indique en effet plus de poursuivre la politique d'agrément suivie jusqu'ici. A l'instar du mouvement déjà initié dans le secteur du logement social (article 55), une dynamique de rationalisation du secteur des AIS n'est pas à exclure, en vue de ne pas disperser les moyens régionaux et, à la fois, de conférer l'efficacité la plus grande à l'action des AIS (article 124, § 2).

Article 125

L'article 125 est adapté aux catégories fixées à l'article 2 § 2, 2°.

Article 128bis

Le nouveau Code officialise la possibilité pour les agences immobilières sociales de se regrouper en fédération représentative.

Articles 129 à 132

Les articles 129 et suivants en projet reproduisent les dispositions du Chapitre VI du Titre IV actuel, relatif aux sociétés de crédit social (articles 115 à 118), sans modifications.

Article 134

L'article 134 en projet vise à insérer, au sein du Titre IV, un Chapitre X nouveau concernant les associations ayant pour objet la défense du droit au logement, et qui doivent être considérées comme des acteurs compétents en matière de logement, au vu des compétences qui leur sont conférées par plusieurs dispositions du Code.

Il apparaît, en effet, que ces associations sont déjà considérées, à plusieurs égards, comme des partenaires des pouvoirs publics dans le cadre de la mise en œuvre de la politique du logement, avec diverses compétences qui leur sont données par le législateur régional (droit d'agir en cessation à l'encontre d'un propriétaire de logements inoccupés, article 23*duodecies*, § 7 du Code bruxellois du logement avant la présente réforme, plainte adressée à l'Administration communale sur l'existence de bâtiments abandonnés pouvant être pris en gestion publique, article 18*bis*, § 1^{er}; plainte adressée au Service d'Inspection régionale concernant la qualité des logements, article 13, § 2; cf. également, pouvoir d'intervenir dans les contrats de quartier, article 6,

Er wordt in ieder geval aan de Regering de mogelijkheid geboden om het aantal kantoren die begunstigd worden met een erkenning te beperken. Met 22 SVK's die actief zijn op het grondgebied van het Gewest voor een patrimonium van ongeveer 3.000 woningen, is het namelijk aangewezen om het tot nu toe gehandhaafde erkenningsbeleid niet meer op dezelfde wijze voort te zetten. In navolging van de evolutie die werd ingezet binnen de sociale huisvestingssector (artikel 55), mag met het oog op het voorkomen van een versnippering van de gewestelijke middelen en een zo efficiënt mogelijke werking van de SVK's, de optie van een rationalisering van de sector van de SVK's niet worden uitgesloten (artikel 124, § 2).

Artikel 125

Artikel 125 wordt aangepast aan de in artikel 2, § 2, 2°, vastgestelde categorieën.

Artikel 128bis

De nieuwe Code officialiseert de mogelijkheid voor de sociale verhuurkantoren om zich in een representatieve federatie te verenigen.

Artikelen 129 tot 132

De ontworpen artikelen 129 en volgende hernemen de bepalingen van het huidige Hoofdstuk VI van Titel IV die betrekking hebben op de instellingen voor sociaal krediet (artikel 115 tot 118), zonder wijzigingen.

Artikel 134

Het ontworpen artikel 134 is erop gericht aan Titel IV een nieuw Hoofdstuk X toe te voegen betreffende de verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en dienen beschouwd te worden als actoren die bevoegd zijn op het vlak van de huisvesting, gelet op de bevoegdheden die hen worden toegewezen, overeenkomstig meerdere bepalingen van de Code.

Zo blijkt het dat deze verenigingen in vele opzichten reeds beschouwd worden als partners van de overheid in het kader van de uitwerking van de huisvestingsbeleid, waarbij hen door de gewestelijke wetgever verschillende bevoegdheden worden toegewezen (het recht om een vordering tot staking in te stellen tegen een eigenaar van leegstaande woningen, artikel 23*duodecies*, § 7 van de Brusselse Huisvestingcode vóór deze hervorming, klacht die wordt neergelegd bij de gemeentelijke administratie en die betrekking heeft op het bestaan van verlaten gebouwen die in openbaar beheer kunnen worden genomen, artikel 18*bis*, § 1; klacht die wordt neergelegd bij de Gewestelijke Inspectiedienst en die betrekking heeft op de

§ 1^{er} et article 26, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 mai 2010 portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine). On relèvera, par ailleurs, que les agences immobilières sociales ont déjà été consacrées par le Code, dès 2004 (cf. articles 88 et suivants), sans que leur caractère d'opérateur de droit privé n'ait été constitué comme un élément négatif sur ce point.

Limitativement énumérées, les associations officiellement reconnues ici sont :

- celles qui ont reçu un agrément conformément aux dispositions précitées du présent Code;
- celles qui « œuvrent à l'insertion par le logement » (article 152 du Code du logement et arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1992 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement);
- les associations membres du « Réseau Habitat » (article 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2002 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine).

TITRE V

DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTRÔLE

Articles 135 à 137

Les articles 135 à 137 en projet reproduisent les dispositions des articles 23 et 123-124 actuels du Code concernant la tutelle, d'une part, à l'égard des autorités communales et, d'autre part, des organismes compétents en matière de logement visés au Titre IV, et ce sans modification majeure.

TITRE VI

DU LOGEMENT SOCIAL

Articles 138 à 144

Les articles 138 et suivants en projet reproduisent les dispositions du Titre VII du Code bruxellois du Logement relatif au logement social (article 154 à 160 actuels), sans modifications majeures.

kwaliteit van de woningen, artikel 13, § 2; cf. eveneens de bevoegdheid om tussen te komen in de wijkcontracten, artikel 6, § 1 en artikel 26, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27 mei 2010 tot uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering). Er dient bovendien te worden opgemerkt dat de sociale verhuurkantoren reeds vanaf 2004 werden opgenomen in de Code (cf. artikel 88 en volgende), zonder dat hun hoedanigheid van privaatrechtelijke operator in dit verband als negatief werd ervaren.

Hieronder worden de vereniging, die in dit kader officieel erkend werden, limitatief opgesomd :

- de vereniging die erkend werden, overeenkomstig de voornoemde bepalingen van deze Code;
- de verenigingen die « zich inzetten voor de integratie via de huisvesting » (artikel 125 van de Huisvestingscode en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 16 juli 1992 betreffende de toekenning van subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting);
- de verenigingen die lid zijn van het « Netwerk Habitat » (artikel 1, 5^o, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 maart 2002 betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie).

TITEL V

TOEZICHT EN CONTROLE

Artikelen 135 tot 137

De ontworpen artikelen 135 tot 137 hernemen de bepalingen van de huidige artikelen 23 en 123-124 van de Code die betrekking hebben op het toezicht op, enerzijds, de gemeentelijke overheden, en anderzijds, de organismen die bevoegd zijn op het vlak van de huisvesting, zoals bedoeld in Titel IV, en dit zonder grote wijzigingen.

TITEL VI

DE SOCIALE HUISVESTING

Artikelen 138 tot 144

De ontworpen artikelen 138 en volgende hernemen de bepalingen van Titel VIII van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de sociale huisvesting (de huidige artikelen 154 tot 160), zonder noemenswaardige wijzigingen.

Article 140

Par rapport au texte actuel de l'article 156, une modification est envisagée aux conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts en fonction du nombre de personnes occupant un logement social, portant plus particulièrement sur les dérogations actuellement prévues à l'égard des personnes âgées d'au moins 65 ans et des personnes handicapées. Afin de renforcer la mobilité résidentielle à l'intérieur de la SISP et d'intégrer la donnée sociologique constituée par l'allongement de la durée de vie, les locataires ne seraient plus affranchis de telles procédures de mutation qu'à l'âge de 70 ans, sans plus de dérogation pour les personnes handicapées, tout en accordant à ceux-ci une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits. Par ailleurs, la SISP devra communiquer, tous les ans, un plan de mutation à la SLRB.

Par ailleurs, l'obligation de la SISP de fournir un logement adapté est renforcée, tout comme du locataire d'accepter celui-ci.

Pour le reste, cet article intègre les principes du bail social à durée déterminée.

Articles 142 et 143

L'article 142 reproduit le texte d'une ordonnance relative au bail social à durée déterminée, adoptée le 23 juillet 2012.

Les paragraphes 1^{er} et 4 de l'article 143 déclinent le principe du bail à durée déterminée au sein du régime afférent à la cotisation mensuelle de solidarité.

**TITRE VII
DU LOGEMENT MOYEN**

Articles 145 à 159

Les modifications proposées ici sont de divers ordres.

D'abord, on élargit l'hypothèse des contrats de vente ou d'emphytéose à la constitution de n'importe quel droit réel principal (article 146, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, article 147, alinéa 1^{er}, article 154, etc.)

Ensuite, il est conféré à la Région un droit de préemption sur les biens revendus par le ménage propriétaire et ce, quel que soit le moment auquel intervient la vente (article 157, § 2). De la sorte, on permet de garder le logement au sein du giron public.

Artikel 140

Ten opzichte van de huidige tekst van artikel 156, wordt er, naast een eenvoudige herformulering van de tweede zin, een wijziging overwogen van de voorwaarden voor de doorstroming van huurders tussen de verschillende soorten woningen in aanbod in functie van het aantal personen dat een sociale woning betreft. Deze wijziging heeft met name betrekking op afwijkingen waarin momenteel voorzien wordt ten aanzien van personen die ten minste 65 jaar oud of gehandicapt zijn. Met het oog op het versterken van de residentiële mobiliteit binnen de OVM en het sociologische gegeven van de verlengde levensduur te integreren, zouden de huurders niet meer onderworpen worden aan dergelijke doorstromingsprocedures tot aan de leeftijd van 70 jaar, zonder dat er voor gehandicapten in bijkomende afwijkingen wordt voorzien, terwijl deze personen bovendien over een voorkeurrecht kunnen beschikken voor de toewijzing van nieuw gebouwde woningen. Daarnaast, zal de OVM jaarlijks een doorstromingsplan aan de BGHM moeten overmaken.

Daarnaast, worden de verplichting van de OVM om te voorzien in een aangepaste woning en de verplichting van de huurder om de aangepaste te aanvaarden, versterkt.

Voor het overige, werden in dit artikel de beginselen van de sociale huurovereenkomst voor bepaalde duur opgenomen.

Artikelen 142 en 143

Artikel 142 herneemt de tekst van een ordonnantie betreffende de sociale huurovereenkomst van bepaalde duur die op 23 juli 2012 werd goedgekeurd.

De paragrafen 1 en 4 van artikel 143 verbuigen het beginsel van de huurovereenkomst van bepaalde termijn binnen het stelsel van de maandelijksse solidariteitsbijdrage.

**TITEL VII
MIDDELGROTE WONINGEN**

Artikelen 145 tot 159

Hier worden verschillende wijzigingen aangebracht.

Allereerst, wordt de hypothese van de verkoop- of erfpachtovereenkomsten uitgebreid tot de vestiging van om het even welk zakelijk hoofdrecht (artikel 146, § 1, lid 1; artikel 147, lid 1; artikel 154; etc.).

Vervolgens wordt aan het Gewest een voorkeurrecht toegekend op de door de eigenaars-gezinnen doorverkochte woningen, ongeacht het moment waarop deze verkoop zich voordoet (artikel 157, § 2). Dit maakt het mogelijk om de woning te handhaven binnen de openbare invloedssfeer.

Enfin, il est précisé que le remboursement de l'aide en cas de vente ne respectant pas les dispositions prévues par le présent par Code peut consister en la ristourne à la personne de droit public anciennement propriétaire d'une fraction de la plus-value (article 159, alinéa 2). Car, s'il est compréhensible (sous l'angle de la puissance publique) d'imposer au ménage ayant bénéficié d'une aide financière des autorités pour embrasser le statut de propriétaire d'habiter un certain temps dans le logement ainsi acheté avant de pouvoir le vendre, les exigences de la mobilité professionnelle – combinées à la flexibilité qu'impose la reconstitution des familles – commandent au contraire de ne point assigner à résidence une famille. Pour éviter toutefois que les bénéficiaires tirés d'une vente anticipée échappent aux pouvoirs publics, est introduit dans le Code le principe d'une ristourne d'une fraction de cette plus-value aux autorités, sur le modèle des *community land trusts*. On concilie ainsi l'intérêt de la Région avec les propres préoccupations et désirs de changement des accédants.

TITRE VIII DES MOYENS D'ACTION

Articles 160 à 188

Les articles 160 et suivants en projet reproduisent les dispositions du Titre VI du Code bruxellois du Logement relatif aux moyens d'action (article 125 à 153 actuels).

Notons toutefois les deux ajouts suivants.

Article 162, § 2

Sur le modèle du dispositif déjà en vigueur en Wallonie (arrêté du Gouvernement wallon 23 décembre 2010), le Code prévoit la possibilité d'accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement, une aide à la réhabilitation des logements inoccupés, liée à une prise en gestion du bien par une agence immobilière sociale (162 § 2).

Article 188

Cohérent par rapport à la reconnaissance officielle qu'il fait de ces formules d'habitat à l'article 2, § 1^{er}, 27° et 28°, le Code instaure la faculté d'accorder un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement, ainsi qu'au Réseau

Tot slot, wordt er gepreciseerd dat de terugbetaling van de tegemoetkoming bij een verkoop die niet voldoet aan de bepalingen waarin voorzien wordt door deze Code eveneens de vorm kan aannemen van een terugstorting aan de publiekrechtelijke persoon die vroeger eigenaar was van een deel van de meerwaarde (artikel 159, lid 2). Daar waar het (vanuit overheidsstandpunt) volkomen begrijpelijk is om aan een gezin, dat genoten heeft van een financiële tegemoetkoming van de overheid om het statuut van eigenaar te verwerven, de verplichting op te leggen om gedurende een bepaalde tijd in de aldus aangekochte woning te blijven wonen alvorens deze te mogen verkopen, drijft de vereiste professionele mobiliteit – in combinatie met de noodzakelijke flexibiliteit voor de wedersamenstelling van gezinnen – ons ertoe een gezin niet voor eeuwig te koppelen aan een bepaalde woonplaats. Om echter te voorkomen dat de winsten die voortvloeien uit een vervroegde verkoop aan de aandacht van de overheid zouden ontsnappen, wordt in de Code het beginsel geïntegreerd van de terugstorting van een deel van deze meerwaarde aan de overheid op basis van het model van de *community land trusts*. Zo verzoenen we het belang van het Gewest met de eigen bekommernissen en verlangens naar verandering van de bewoners.

TITEL VIII ACTIEMIDDELEN

Artikelen 160 tot 188

De ontworpen artikelen 160 en volgende hernemen de bepalingen van Titel VI van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de actiemiddelen (de huidige artikelen 125 tot 153).

De twee volgende toevoeging dienen echter onder de aandacht te worden gebracht.

Artikel 162, § 2

De Code voorziet op basis van het model van de voorziening die reeds van kracht is in Wallonië (besluit van de Waalse Regering van 23 december 2010) in de mogelijkheid om aan de gezinnen een premie voor het in eer herstellen van leegstaande woningen toe te kennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt. Deze premie zal worden gekoppeld aan een inbeheername van het onroerend goed door een sociaal verhuurkantoor (162, § 2).

Artikel 188

Overeenkomstig de officiële erkenning van deze woonvormen in artikel 2, § 1, 27° en 28°, voert de Code de mogelijkheid in om met het oog op het creëren van solidaire of intergenerationele woningen een subsidie toe te kennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die

habitat en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel (article 188).

Article 191

Il s'agit d'une reprise de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative aux gens du voyage.

**TITRE IX
DE L'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT**

Articles 192 à 211

Les articles 192 et suivants en projet reproduisent les dispositions du Titre IX du Code bruxellois du Logement concernant l'égalité de traitement, telle qu'insérées par l'ordonnance du 19 mars 2009 (articles 176 à 198 actuels), sans modifications.

La Ministre du Gouvernement 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,

Evelyne HUYTEBROECK

zich inzet voor de integratie via de huisvesting en aan het Netwerk Wonen (artikel 188).

Artikel 191

Het betreft hier een overname van de bepalingen van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende de woonwagengebwoners.

**TITEL IX
GELIJKE BEHANDELING**

Artikelen 192 tot 211

De ontworpen artikelen 192 en volgende hernemen de bepalingen van Titel IX van de Brusselse Huisvestingscode betreffende de gelijke behandeling, zoals deze werden ingevoegd bij ordonnantie van 19 maart 2009 (de huidige artikelen 176 tot 198), zonder wijzigingen.

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

Evelyne HUYTEBROECK

**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
SOU MIS À L'AVIS
DU CONSEIL D'ÉTAT**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

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

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et Nous, Exécutif, sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

Les articles 1^{er} à 198 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, complétée par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, sont abrogés.

Article 3

Dans la même ordonnance, les titres, chapitres et articles suivants sont introduits :

« TITRE I^{ER}
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er}

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du Logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

§ 1^{er}. – Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences;
- 4° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 5° opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);

**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**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement heeft aangenomen en Wij, Executieve, bekrachtigen het geen volgt :

Artikel 1

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

Artikel 2

De artikelen 1 tot en met 198 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden opgeheven.

Artikel 3

In dezelfde ordonnantie, worden de volgende titel, hoofdstukken en artikelen ingevoegd :

« TITEL I
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » genoemd, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

§ 1. – Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° de Minister : de Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting;
- 4° Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;
- 5° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB);

- 6° bailleur : le propriétaire, copropriétaire, le titulaire d'un autre droit réel principal ou le locataire qui donne en sous-location le logement;
- 7° ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;
- 8° attestation de contrôle de conformité : l'attestation délivrée au bailleur pour attester que le logement mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, et pour lequel des travaux de régularisation ont été ordonnés, répond désormais à celles-ci;
- 9° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;
- 10° logement meublé : logement, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier;
- 11° petit logement : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements;
- 12° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 13° la SISP : la société immobilière de service public,
- 14° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 15° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 16° l'AIS : l'agence immobilière sociale;
- 17° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 18° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 19° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 20° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier en vue d'en céder la propriété ou tout autre droit réel principal;
- 21° lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations;
- 6° verhuurder : de eigenaar, de mede-eigenaar, de houder van een ander zakelijk hoofdrecht of de huurder die de woning onderverhuurt;
- 7° gezin : de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;
- 8° conformiteitscontroleattest : attest dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de woning die in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld en waarvoor opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van regularisatiewerken, voortaan wel aan deze verplichtingen beantwoordt;
- 9° openbaar beheersrecht : het recht van een openbare vastgoedbeheerder of een SVK om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren, of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de desbetreffende woning tegen een voorgesteld huurgeld te verhuren;
- 10° gemeubelde woning : woning die volledig of gedeeltelijk van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap met andere bewoners van het gebouw dat bestemd is voor verhuur bewoond te worden, ongeacht of het goed gehuurd wordt krachtens een huurovereenkomst of twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en de huisraad betreffen;
- 11° kleine woning : de woning waarvan de bewoonbare oppervlakte niet groter is dan 28 vierkante meter. Onder bewoonbare oppervlakte verstaat men, de nuttige oppervlakte van de woonvertrekken gemeten tussen de binnenwanden die een vertrek, een deel van een vertrek of binnenruimte begrenzen, met uitsluiting van trappen, sanitaire ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor meerdere woningen samen;
- 12° instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;
- 13° de OVM : openbare vastgoedmaatschappij;
- 14° de BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 15° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 16° het SVK : sociaal verhuurkantoor;
- 17° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 18° maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;
- 19° sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;
- 20° vastgoedpromotor : de persoon die op eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject om er de eigendom of elk ander zakelijk hoofdrecht van af te staan;
- 21° verkaveling : het goed dat in twee of meer kavels wordt opgedeeld om er woningen op te richten;

- 22° la fédération de SISF : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;
- 23° logement social : le logement donné en location par la SLRB et les SISF à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;
- 24° logement moyen : le logement donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;
- 25° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois;
- 26° ARS : l'allocation régionale de solidarité, telle que définie à l'article 41, 5° du présent Code;
- 27° Habitat itinérant : habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant;
- 28° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1° du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière;
- 29° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, coulés dans une charte ou un autre instrument de ce type;
- 30° Alliance foncière régionale (*Community land trust*) : organisation sans but lucratif qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements communs, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la pleine propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu;
- 31° Groupe d'épargne collective solidaire : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement.
- § 2. – La politique sociale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale comprend :
- 1° le logement locatif social, à savoir le logement donné en location par une société immobilière de service public, conformément aux dispositions des articles 54 et suivants du présent Code;
- 2° le logement locatif modéré, à savoir :
- le logement donné en location par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 111 et suivants du présent Code;
- 22° Federatie van OVM's : de vereniging van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;
- 23° sociale woning : de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de berekeningswijze van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;
- 24° middelgrote woning : de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;
- 25° transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en dit niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden;
- 26° GST : de gewestelijke solidariteitstoelage, zoals bepaald in artikel 41, 5°, van deze Code;
- 27° Mobiele woning : woning op wielen, gekenmerkt door de verplaatsbaarheid ervan en die op permanente en niet-recreatieve wijze een nomadisch of semi-nomadisch gezin huisvest;
- 28° Solidaire woning : woning, die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1°, van dit artikel) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woningen die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten;
- 29° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan zestig jaar en waarbij de gezinnen zich wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument;
- 30° Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land Trust*) : organisatie zonder winstoogmerk die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden onder andere betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen en gemeenschapsvoorzieningen te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de volle eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen;
- 31° Groep Collectief Sparen : groep van sociaal zwakkere personen die worden omkaderd door een vereniging en die een bijdrage betalen, waardoor het voor elk lid mogelijk wordt om op zijn beurt een aanbetaling te doen bij de verkrijging van een zakelijk recht op een woning.
- § 2. – Het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat :
- 1° Sociale huurwoningen, te weten de woningen die door een openbare vastgoedmaatschappij te huur wordt gesteld, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 54 en volgende van deze Code;
- 2° Bescheiden huurwoningen, te weten :
- de door het Woningfonds te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 111 en volgende van deze Code;

- le logement donné en location par une agence immobilière sociale, conformément aux dispositions des articles 120 et suivants du présent Code;
 - le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;
 - le logement donné en location par une commune ou un centre public d'action sociale, conformément aux dispositions applicables en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres public d'action sociale;
 - le logement donné en location par des acquéreurs investisseurs, conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
 - le logement assimilé à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;
- 3° le logement locatif moyen, à savoir :
- le logement donné en location par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code;
 - le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;
 - le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;
- 4° logement acquisitif social :
- logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire,
 - logement sur lequel un ménage a acquis un droit réel dans le cadre d'une Alliance foncière régionale (*Community land trust*);
- 5° le logement acquisitif modéré, à savoir le logement acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 112 et suivants du présent Code;
- 6° le logement acquisitif moyen, à savoir :
- le logement acheté à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ou produit par des tiers avec lesquels elle a contracté en vertu de l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale) conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, les revenus ne pouvant pas être supérieurs à un plafond déterminé par le Gouvernement;
 - le logement mis en vente par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code.
- Ces règles sont d'application lors de chaque nouvelle attribution de logement.
- de door een sociaal verhuurkantoor te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 120 en volgende van deze Code;
 - de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9°, van deze Code;
 - de door een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van de onroerende goederen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
 - de door kopers-investeerdere te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - de met de sociale huisvesting gelijkgestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten in uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;
- 3° middelgrote huurwoningen, te weten :
- de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code;
 - de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9°, van deze Code;
 - de conventionele woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten in uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;
- 4° sociale koopwoningen, te weten :
- de woning die wordt aangekocht in het kader van een Groep Collectief Sparen;
 - de woning waarop een gezin een zakelijk recht heeft verkregen in het kader van een Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land Trust*);
- 5° bescheiden koopwoningen, te weten de met behulp van een door het Woningfonds toegekend hypothecair krediet aangekochte woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 112 en volgende van deze Code;
- 6° middelgrote koopwoningen, te weten :
- de van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangekochte woningen (of de woningen die worden geproduceerd door derden waarmee de GOMB overeenkomsten heeft afgesloten krachtens artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij de inkomens niet hoger mogen liggen dan een door de Regering vastgesteld plafond;
 - de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code.

Deze regels zijn van toepassing bij iedere nieuwe toewijzing van een woning.

Pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux.

§ 3. – Tout opérateur immobilier public (ainsi que les tiers avec lesquels la SDRB contracte conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine) ou agence immobilière sociale, qui gère, met en location ou finance du logement, agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région, pour autant qu'il respecte, le cas échéant, les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

TITRE II DU DROIT AU LOGEMENT

Article 3

Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, notamment, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.

TITRE III DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE I^{ER} Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Article 4

§ 1^{er}. – Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;
- 2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
- 3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. – Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. – Dans l'année qui suit le renouvellement du Parlement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14.

Voor de in 1°, 2°, 3° en 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen in een besluit vast.

§ 3. – Alle openbare vastgoedoperatoren (alsook de derden waarmee de GOMB in het kader van haar stadsvernieuwingsopdracht overeenkomsten afsluit, overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) of sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociale huisvestingsbeleid, voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximum verkoopprijs naleven.

TITEL II HET RECHT OP HUISVESTING

Artikel 3

Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat geniet, over een goede energieprestatie beschikt en die verbonden is met collectieve uitrustingen en andere diensten van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de voorwaarden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.

TITEL III DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

HOOFDSTUK I Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

Artikel 4

§ 1. – Onverminderd artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

- 1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas en de verwarming;
- 2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, de riolering, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;
- 3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. – De Regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen, onverminderd de voorschriften in afdeling 2, hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan.

§ 3. – In het jaar dat volgt op de vernieuwing van het Parlement, legt de Regering het Parlement een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 14.

Article 5

§ 1^{er}. – Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

§ 2. – En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er}, pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de douze mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

Article 6

Un Service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 9.

Article 7

§ 1^{er}. – Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

En présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal, il est dérogé à l'alinéa précédent en cas de visite d'initiative menée par le Service d'inspection régionale en vertu des dispositions du § 2, 3^o.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, ou si la visite est organisée d'initiative, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le Service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.

§ 2. – L'enquête visée au § 1^{er}, est effectuée :

1^o soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément à l'article 9;

Artikel 5

§ 1. – Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 8 en 10.

§ 2. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten waarin de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerken, met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan er van de bepalingen van § 1 worden afgeweken voor de voorziene duur van de renovatiewerken, met een maximum van twaalf maanden aanvangend op de datum van het sluiten van de volgens de regels geregistreerde huurovereenkomst.

In voorkomend geval, wordt de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst medegedeeld door de verhuurder.

Artikel 6

Er wordt door de Regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht. Deze heeft als taak toe te zien op de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de in artikel 4 bedoelde woningen en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

Artikel 7

§ 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, of de gemachtigde ambtenaar van de Regering, de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werd vastgesteld, zal van het vorige lid worden afgeweken worden in geval van een initiatiefbezoek dat wordt uitgevoerd door de Gewestelijke Inspectiedienst, krachtens de bepalingen van § 2, 3.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de huurder hier niet mee heeft ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de gemachtigde ambtenaar de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de gemachtigde ambtenaar of de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder of omdat het een initiatiefbezoek betreft, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.

§ 2. – Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1^o hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig artikelen 9;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite;

3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale;

4° soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes prévues à l'article 4, adressée par le délégué de l'administration chargé des visites prévues par la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer telle que prévue à l'article 165.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. – Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues.

Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants :

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3;
- soit réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4 jusqu'à l'expiration du contrat de bail, tout en levant la suspension éventuelle de l'amende. Si aucune amende n'avait été initialement fixée, la moitié du montant minimum prévu à l'article 10, § 2, alinéa 1^{er} sera due nonobstant. Le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location.

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;

3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst;

4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelagen en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. – Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt een kopie van de aanmaning gestuurd aan de klager, de huurder en de burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werken en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt tevens verzocht, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen, zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijn die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste twaalf maanden bedraagt, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn.

Deze termijn kan worden verlengd met een maximale periode van twaalf maanden in navolging van een verzoek dat dienaangaande door de verhuurder werd ingediend vóór het verstrijken van de initiële termijn, voor zover de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde vertraging in de uitvoering van de werken wordt gerechtvaardigd door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder.

Worden de werken uitgevoerd binnen de gestelde termijn, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder vrij van de betaling van de opgeschorte boete.

Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

- hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, lid 3, voorziene boete werd opgeheven;
- hetzij oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen tot aan het einde van de huurovereenkomst, waarbij de eventuele opschorting van de boete wordt opgeheven; indien initieel geen boete werd vastgesteld, zal de helft van het in artikel 10, § 2, lid 1, voorziene minimumbedrag desalniettemin verschuldigd zijn; De Regering zal binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting de criteria vaststellen die in geval van een niet-naleving geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplichting een verhuurverbod met zich mee brengen.

§ 4. – Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'Inspection régionale au Fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur.

A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est confirmée.

Le locataire peut également introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue au § 2.

§ 5. – Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 8.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions prévues au § 4.

§ 6. – A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 15 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

Article 8

L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, qui est infligée dans les cas visés à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 5, et § 3, alinéa 6, et § 5 est notifiée au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au CPAS et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'Inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location.

Article 9

§ 1^{er}. – L'attestation de contrôle de conformité est délivrée selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod, bedoeld in artikel 8, wordt opgelegd, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kunnen een nieuw onderzoek gelasten, in welk geval deze termijn met dertig dagen wordt verlengd. In dit geval, wordt het onderzoek uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de verhuurder meegedeeld.

Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod bevestigd.

De huurder mag eveneens bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit, zoals bedoeld in § 2.

§ 5. – Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 8 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van § 4.

§ 6. – Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht, waarin wordt voorzien door de artikelen 15 en volgende van de Code, uitgeoefend worden.

Artikel 8

Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zesde lid, en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het OCMW en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzegeling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod, bedoeld in het eerste lid, waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden, nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

In de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar van een onroerend goed of betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod.

Artikel 9

§ 1. – Het conformiteitscontroleattest wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vorm.

§ 2. – Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement et délivre ou refuse de délivrer l'attestation de contrôle de conformité demandée. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au Fonctionnaire délégué, ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision de refus est confirmée.

Article 10

§ 1^{er}. – Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale impose une amende administrative :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;
- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

§ 2. – L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. Note au traducteur : ici, il faut, dans la version NL, coller ces deux paragraphes, comme ici. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le Fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende.

§ 3. – Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est confirmée.

§ 4. – L'amende revêt un caractère exécutoire à dater, soit de la réception d'un courrier du Service d'inspection régionale constatant qu'aucun recours tel que prévu au § 3 n'a été introduit auprès du Gouvernement ou

§ 2. – Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de desbetreffende woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering en wordt het aangevraagde conformiteitscontroleattest door de Dienst afgegeven of geweigerd. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

§ 3. – Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval, wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegegeed. Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering bevestigd.

Artikel 10

§ 1. – Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek en deze met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 15 en volgende, legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete op :

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 5, een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, § 2;
- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 8, een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning verder laat bewonen.

§ 2. – De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de helft van de boete te opschorten.

§ 3. – De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete bevestigd.

§ 4. – De boete krijgt een uitvoerbaar karakter, hetzij na ontvangst van een brief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarin wordt vastgesteld dat er geen beroep, zoals voorzien in § 3, werd aangetekend bij de Regering

du fonctionnaire délégué à cette fin, soit de la notification de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué, révisant l'amende après examen du recours, ou d'un courrier de celui-ci notifiant au requérant qu'aucune décision sur le recours n'a été prise dans le délai prescrit à cet effet.

Ces courriers reprennent notamment le montant de l'amende, le numéro de compte bancaire sur lequel celui-ci doit être versé, ainsi que le délai de paiement, qui ne peut excéder trois mois, sauf en cas d'accord du Service d'inspection régionale sur un plan d'apurement par versements mensuels, introduit avant l'expiration du délai initialement fixé et dont la durée totale ne peut pas dépasser cinq ans.

En cas d'absence de versement de la totalité de l'amende dans le délai initialement fixé, de non-introduction d'un plan d'apurement respectant les conditions fixées à l'alinéa précédent ou d'interruption des versements dans le cadre du plan d'apurement convenu, les sommes restant dues sont immédiatement exigibles, augmentées des intérêts légaux à la date de l'échéance. Ces dossiers sont transmis par le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines aux fins de recouvrement.

Article 11

§ 1^{er}. – Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 8, un montant pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.

§ 2. – Le produit des amendes prononcées en application de l'article 10 et des frais administratifs est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Article 12

Sauf lorsque la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le Fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement imputable, le locataire obligé de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus ces exigences, a un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit, sauf dans le cas visé à l'article 7, § 5, être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités et suivant la procédure suivante. D'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics. A défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région.

Article 13

Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement un rapport d'activité détaillé.

of bij de hertoe gemachtigde ambtenaar, hetzij na kennisgeving van de beslissing van de Regering of de gemachtigde ambtenaar waarbij de boete na onderzoek van het beroep wordt herzien, hetzij na een brief van deze laatste waarin aan de verzoeker kennis wordt gegeven van het feit dat er binnen de hertoe voorgeschreven termijn geen beslissing werd genomen inzake het beroep.

Deze brieven bevatten met name het bedrag van de boete, het bankrekeningnummer waarop de boete moet worden gestort en de betalingstermijn, die ten hoogste drie maanden mag bedragen, behalve in geval van een akkoord van de Gewestelijke Inspectiedienst inzake een afbetalingsplan in maandelijkse schijven dat moet worden ingediend vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde termijn en waarvan de totale duur ten hoogste vijf jaar mag bedragen.

Bij het ontbreken van een storting van de volledige boete binnen de initieel vastgestelde termijn, het niet indienen van een afbetalingsplan dat voldoet aan de in het vorige lid vastgestelde voorwaarden of het onderbreken van de stortingen in het kader van het overeengekomen afbetalingsplan, zijn de verschuldigd blijvende bedragen onmiddellijk opeisbaar en worden zij verhoogd met de wettelijke intresten op de vervaldatum. Deze dossiers worden met het oog op een invordering door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst overgemaakt aan de Administratie der Registratie en Domeinen.

Artikel 11

§ 1. – Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 8 een woning verlaten een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in het nieuwe huurgeld en de verhuis- of installatiekosten.

§ 2. – De opbrengst van de boetes, opgelegd met toepassing van artikel 10, en de administratieve kosten worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

Artikel 12

Behoudens wanneer de leidinggevend ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat het optreden van tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan de huurder kan worden toegeschreven, heeft de huurder, die zich verplicht ziet een woning te verlaten die niet of niet langer aan deze verplichtingen voldoet, een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

Aan huurders waarvan de woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester, dient een herhuisvestingsvoorstel te worden overgemaakt, behoudens in het in artikel 7, § 5, bedoelde geval, en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting, naargelang de beschikbaarheid en volgens de volgende procedure. Allereerst, controleert de burgemeester of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is onder de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedoperatoren. Bij gebrek aan beschikbaarheid, gaat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over tot dezelfde oefening, maar dit op gewestelijke schaal.

Artikel 13

Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, maakt de Regering of de hertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks een gedetailleerd activiteitenverslag over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen.

Article 14

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 7.

CHAPITRE II

Du droit de gestion publique des logements*Article 15*

§ 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistique en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;
- 2° les logements visés aux articles 7 (à l'exception du deuxième tiret de l'alinéa 7 du § 3) et 8 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Pour l'application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation.

La commune transmet au Service d'inspection régionale la liste des logements visés sous les 1° et 3°.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale au registre de la population;
- 2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;
- 4° 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.

La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite.

Artikel 14

De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van het conformiteitscontroleattest.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die de administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 7.

HOOFDSTUK II

Het openbaar beheersrecht van woningen*Artikel 15*

§ 1. – Elke openbaar vastgoedbeheerder en ieder sociaal verhuurkantoor beschikken over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

- 1° de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskikbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning (voor zover de mogelijke stedenbouwkundige procedures met het oog op de regularisatie van de woning die vóór de vaststelling van de leegstand werden ingeleid door een weigering werden uitgeput);
- 2° de woningen bedoeld in de artikelen 7 (met uitzondering van het tweede streepje van lid 7 van § 3) en 8 waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt bewoond;
- 3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Voor de toepassing van 1°, houdt elke gemeente een register van de op haar grondgebied leegstaande woningen bij. De gemeente maakt jaarlijks vóór 1 juli aan de Regering de op 31 december van het voorgaande jaar weerhouden inventaris over van alle woningen, die zij als leegstaand heeft geïdentificeerd, met hun ligging, hun bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers dat zij tellen en de vermoedelijke duur van de leegstand.

De gemeente maakt de lijst van de in 1° en 3° bedoelde woningen over aan de Gewestelijk Inspectiedienst.

§ 2. – Woningen worden met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 2° als er voor hen door de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd aangevraagd;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;
- 4° 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.

Dit vermoeden kan weerlegd worden door de eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die de leegstand van de woning kan rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Indien de leegstand wordt gerechtvaardigd door het feit dat er herstellings- of verbeteringswerken zijn gepland, dient de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht een stedenbouwkundige vergunning of gedetailleerde offerte voor te leggen, binnen de drie maanden na de rechtvaardiging effectief van start te gaan met deze werken en erop toe te zien dat deze werken vervolgens zonder onderbreking worden voortgezet.

§ 3. – Les associations visées à l'article 20, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en œuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 20. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code.

Article 16

Dans les cas visés à l'article 15, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel principal sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, avant comme après la communication prévue à l'alinéa précédent, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h et 20 h, à la demande d'un opérateur immobilier public ou d'une agence immobilière sociale, et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1^{er} d'y avoir donné leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

La proposition visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire d'un droit réel principal devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale;
- 3° la partie du loyer affectée au remboursement de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire d'un droit réel principal. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale au nom et pour compte du titulaire d'un droit réel principal, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier ou l'agence immobilière sociale, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

§ 3. – De verenigingen bedoeld in artikel 20, § 2, kunnen, bij aange tekende brief aan het gemeentebestuur van het grondgebied waarop de woning is gelegen of aan de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Huisvestingscode, de klacht bedoeld in dezelfde bepaling indienen. In dat geval en binnen drie maanden na de ontvangst van de klacht, licht het gemeentebestuur of de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code de vereniging in over het gevolg dat daaraan gegeven is en inzonderheid, in voorkomend geval, over een proces-verbaal van vaststelling en over het uitvoeren van de maatregelen waarin voorzien in dit hoofdstuk en de bepalingen waarin voorzien in artikel 20. Die mededeling bevat de verantwoording van het standpunt van het gemeentebestuur of van de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code.

Artikel 16

In de gevallen bedoeld in artikel 15, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht op de desbetreffende woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaren, onverminderd de bepalingen van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, zowel voor als na de in het vorig lid bedoelde mededeling, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Indien het bezoek van de woning niet kon worden uitgevoerd omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen betreden middels de voorafgaandelijke toestemming van de Politie rechtbank.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1° de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;
- 2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor eventueel dient uit te voeren;
- 3° het deel van de huurprijs dat is bestemd voor de terugbetaling van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en de kosten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;
- 4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2°, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbedrijf, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurgelden dat hiervan moet worden terugbetaald;
- 5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van een zakelijk hoofdrecht en de wijze van mededeling, door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du titulaire d'un droit réel principal.

Le titulaire d'un droit réel principal dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

Article 17

En cas de refus du titulaire d'un droit réel principal sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale met le titulaire d'un droit réel principal en demeure de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe à cet effet.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, comme prescrit à l'article 18.

Article 18

§ 1^{er}. – L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe par lettre recommandée le titulaire d'un droit réel principal de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 16 et 17, alinéa 1^{er}. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§ 2. – A dater de la notification visée au § 1^{er}, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location, et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du titre VI du présent Code.

La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 16, alinéa 3, 1^o, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 16, alinéa 3, 4^o, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement par le titulaire d'un droit réel principal du solde de ces frais, comme prévu à l'article 19, § 1^{er}.

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 15, § 1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, et qui répondent aux conditions de revenus fixées en fonction de l'article 2, § 2, 2^o et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en van de houder van een zakelijk hoofdrecht.

De houder van een zakelijk hoofdrecht beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

Artikel 17

Als de houder van een zakelijk hoofdrecht zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 16, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in gebreke om zijn goed te verhuren binnen een termijn die hij vaststelt, met een minimum van twee maanden, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd, tenzij het goed binnen dezelfde termijn het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoop.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de vereiste werken uit te voeren binnen een hiertoe door hem vastgestelde termijn.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in dit artikel.

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, zoals voorgeschreven in artikel 18.

Artikel 18

§ 1. – De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor stelt de houder van een zakelijk hoofdrecht bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 16 en 17, eerste lid. Hij brengt de Gewestelijke Inspectiedienst daar eveneens van op de hoogte en vermeldt om welk goed het gaat.

§ 2. – Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving is de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werken met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De in het vorige lid bedoelde periode van negen jaar kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat de huurgelden berekend volgens de bepalingen van artikel 16, derde lid, 1^o alle kosten dekken die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht en bedoeld in artikel 16, derde lid, 4^o, als de openbare vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van huurgelden zoals vermeld in § 3, hetzij door de terugbetaling van het saldo van die kosten door de houder van een zakelijk hoofdrecht zoals bedoeld in artikel 19, § 1.

De woningen die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 15, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4 en die voldoen aan de inkomensvoorwaarden, die worden vastgesteld overeenkomstig artikel 2, § 2, 2^o, en de eigendomsvoorwaarden voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel principal.

§ 3. – Le titulaire d'un droit réel principal perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. – L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 9.

§ 5. – Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel principal.

Article 19

§ 1^{er}. – A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en charge de la gestion publique, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. – En cas de reprise du bien par le titulaire d'un droit réel principal, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. – Si cette reprise a lieu avant l'expiration de la période de prise en gestion initialement fixée, et que l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droit réel principal, elle l'est moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 16 ou 17, jusqu'à la fin de la période de prise en gestion initialement prévue. En outre, elle est offerte selon ces conditions par priorité au locataire en place.

CHAPITRE III

Des sanctions en cas de logement inoccupé

Article 20

§ 1^{er}. – Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale.

§ 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 décrites au § 1^{er}, soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestres et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van een zakelijk hoofdrecht.

§ 3. – Van zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van een zakelijk hoofdrecht het voorgeschreven huurgeld, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. – De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor treedt op in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitscontroleattest overeenkomstig artikel 9.

§ 5. – Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Hij bezorgt ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk hoofdrecht gestuurd.

Artikel 19

§ 1. – Op ieder moment kan de houder van een zakelijk hoofdrecht middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die of het sociaal verhuurkantoor dat het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. – Als de houder van een zakelijk hoofdrecht het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voor wat betreft de contractuele band met de huurder.

§ 3. – Indien deze overname plaatsvindt vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde periode van inbeheername en als de woning door de houder van het zakelijk hoofdrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze woning tot op het einde van de initieel voorziene periode van inbeheername te huur gesteld aan een huurprijs die ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde huurprijs en wordt berekend overeenkomstig artikel 16 of 17. Daarnaast, wordt deze woning onder deze voorwaarden bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt.

HOOFDSTUK III

Straffen voor leegstaande woningen

Artikel 20

§ 1. – De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 15 van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals voorzien in de artikelen 15 en volgende van deze Code, kan dezelfde overtreding worden ingeroepen door de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor.

§ 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

logement et jouissant de la personnalité civile, pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine.

Les agents du service visé à l'alinéa précédent peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1^{er} a été envoyé par pli recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1^{er} d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service visé à l'alinéa 1^{er}.

Le procès-verbal émanant d'agents communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 3. – Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service visé 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) 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 sur 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^{er} fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros 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.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins 6 mois peut être établie.

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 visé au § 2.

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.

De agenten van de in het vorige lid bedoelde dienst 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.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

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

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke agenten is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 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;
- 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 deze Code.

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

Ingeval 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 kelder verdiepingen en zolder verdiepingen, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen met leegstand.

De regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste 6 maanden kan worden aangetoond.

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. – L'amende administrative doit être payée dans les soixante jours de la notification de la décision.

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.

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, sauf dans l'hypothèse où le logement en question fait l'objet d'une gestion publique, comme il est prévu au § 1^{er}, alinéa 2.

Article 21

Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est confirmée.

Article 22

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 ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion public au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

Article 23

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.

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

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.

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 schuldvordering 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, behoudens wanneer de betrokken woning het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheer, zoals voorzien in § 1, lid 2.

Artikel 21

De overtreder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete bevestigd.

Artikel 22

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 of de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de openbare vastgoedoperator of het betrokken sociaal verhuurkantoor gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

Artikel 23

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.

CHAPITRE IV
Des règles applicables aux logements mis en location
par des opérateurs immobiliers publics

Article 24

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements, à l'exception des SISP.

Article 25

Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est propriétaire et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Article 26

Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé « le Règlement d'attribution », déterminant les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32. Il s'applique à tous les types de logement, à l'exception des logements de transit.

Le règlement doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes.

Article 27

§ 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit tenir un registre – ci-après appelé « le Registre » – reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

§ 2. – Le Registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Gouvernement.

Article 28

Sans préjudice de l'article 31 relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Article 28bis

Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante à créer au sein de chaque commune pour l'attribution des logements appartenant aux Communes et Centres publics d'action sociale.

HOOFDSTUK IV
De regels die van toepassing zijn op woningen die door
openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld

Artikel 24

De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing op openbare vastgoedoperatoren en hun woningen, met uitzondering van de OVM's en het Woningfonds.

Artikel 25

Voor 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvan hij eigenaar is of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Artikel 26

Elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd « het Toewijzingsreglement », waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstantie, te weten vernietiging of wijziging.

In dat reglement moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd.

Artikel 27

§ 1. – Elke openbare vastgoedoperator die huurwoningen bezit, moet een register bijhouden – hierna genoemd « het Register » – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het bedrag van zijn minimuminkomen.

§ 2. – Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement en van de Regering.

Artikel 28

Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn.

Artikel 28bis

De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie, die binnen elke gemeente moet worden opgericht met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeen-

Le Gouvernement en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Article 29

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location, conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation-loyer des logements concernés.

Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire.

Le Gouvernement arrêtera au besoin un règlement-type comprenant les exigences précitées.

Article 30

§ 1^{er}. – Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement Règlement d'attribution.

§ 2. – Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 29.

§ 3. – Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

ten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De Regering stelt de samenstelling en werkwijze van deze commissie vast.

Artikel 29

De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met de ligging en het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te wijzigen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het bedrag van zijn minimuminkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of de betrokken woning aanspraak kunnen maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator voor de toepassing van het eerste lid rekening met het kind dat in aanmerking komt / de kinderen die in aanmerking komen voor modaliteiten tot huisvesting bij het één of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering zal, indien nodig, een standaardreglement vastleggen waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen.

Artikel 30

§ 1. – Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal gereede aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige gemeentelijke Reglement.

§ 2. – De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. – Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel worden gemotiveerd en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Article 31

L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.

Article 32

§ 1^{er}. – Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours visé au § 2.

§ 2. – Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, soit le Collège des bourgmestres et échevins, lorsque l'opérateur immobilier public dépend de la commune, soit le Bureau permanent, lorsqu'il s'agit du centre public d'action sociale. Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

Il doit être statué sur le recours dans le mois.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

§ 3. – L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 27. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 30, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Article 33

L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente.

TITRE IV
**DES ORGANISMES COMPETENTS
EN MATIERE DE LOGEMENT**

CHAPITRE I^{ER}

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

SECTION 1^{RE}
Statut et forme

Article 34

§ 1^{er}. – La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Artikel 31

De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het Register. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen.

Artikel 32

§ 1. – De huurovereenkomst treedt slechts in werking na het verlopen van de in § 2 bedoelde beroepstermijn.

§ 2. – Iedere kandidaat die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing tegen deze beslissing in beroep gaan bij het College van de Burgemeesters en Schepenen, indien de openbare vastgoedoperator afhangt van de gemeente, of bij het vast Bureau, indien het een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn betreft. Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

Er dient een uitspraak over het beroep te worden gedaan binnen een termijn van één maand.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen in navolging van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

§ 3. – De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 27 bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 30, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 31 gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Artikel 33

De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen.

TITEL IV
**DE INSTELLINGEN BEVOEGD
INZAKE HUISVESTING**

HOOFDSTUK I

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 34

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

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

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

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

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

SECTION 2 *Fonctionnement*

Article 35

L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Article 36

§ 1^{er}. – La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

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

§ 2. – L'appartenance des membres aux groupes linguistiques doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président-administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents. Il en est de même du directeur général et du directeur général adjoint. En tout cas, le président et le directeur général appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 4. – Toutes les décisions des organes de gestion et de direction, tant internes qu'externes, doivent être actées et exigent la signature d'un responsable de chaque groupe linguistique.

Article 37

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

Article 38

Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

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

§ 2. – De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

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

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

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

AFDELING 2 *Werking*

Artikel 35

De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Artikel 36

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

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

§ 2. – De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. – De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. – Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten geacteerd worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

Artikel 37

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

Artikel 38

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

- 1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;
- 2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

- 3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;
- 6° membre du personnel de la SLRB;
- 7° administrateur ou membre du personnel d'une ASBL subsidiée par la SLRB, qui n'a pas été créée par la Région aux fins d'exercer exclusivement tout ou partie des missions de la SLRB.

Article 39

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

Article 40

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

SECTION 3
Missions

Article 41

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

- 1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 44, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes législatives et réglementaires qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités (à cette fin, les SISP communiquent à la SLRB les indemnités accordées à leurs administrateurs et dirigeants); veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire, et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 78 et 80 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et

- 3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 5° bestuurder of personeelslid van een OVM;
- 6° personeelslid van de BGHM;
- 7° bestuurder of personeelslid van een door de BGHM gesubsidieerde vzw, die niet door het Gewest werd opgericht om alle of een gedeelte van de opdrachten van de BGHM uitsluitend uit te voeren.

Artikel 39

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

Artikel 40

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

AFDELING 3
Opdrachten

Artikel 41

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

- 1° de sociale huisvesting in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevorderen en de OVM's bijstaan;
- 2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 44 en ze adviseren en controleren;
- 3° met het oog op de organisatie van haar controletaken technische richtlijnen opstellen voor de OVM's;
- 4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's en meer bepaald erop toezien dat de wettelijke en reglementaire normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de bestuursorganen van de OVM's, erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten (hiertoe informeren de OVM's de BGHM over de aan hun bestuurders en directeurs toegekende vergoedingen), erop toezien dat de OVM's de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 78 en 80 van deze Code kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

- 5° binnen de perken van de begrotingskredieten de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking

- notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. Cette allocation régionale de solidarité couvre 75 % du déficit social éventuel encouru par chaque SISP de l'année précédente. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;
- 6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;
- 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;
- 8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;
- 9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 76;
- 11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celle-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;
- 12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;
- 13° créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;
- 14° mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission;
- 15° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 23°. Le Gouvernement
- van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. Deze gewestelijke solidariteitstoelage dekt 75 % van het eventuele sociale tekort dat elke OVM voor het vorige jaar heeft opgelopen. De toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor mindervaliden. De BGHM ziet er ook op toe dat met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;
- 6° in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal – minstens 30 % – van de woningen binnen eenzelfde nieuw woningcomplex drie kamers of meer geeft;
- 7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM's;
- 8° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief adviezen geven over de werking van de OVM's;
- 9° jaarlijks een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 76;
- 11° binnen de OVM's de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context stelt zij de algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding, het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;
- 12° de samenwerking tussen de OVM's organiseren of bevorderen;
- 13° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM's;
- 14° overleg organiseren met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM's moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is;
- 15° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorzeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in

arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 43;

- 16° autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;
- 17° établir ou contrôler la validité des données statistiques récoltées dans le cadastre technique et énergétique du patrimoine, suivant les modalités arrêtées par le contrat de gestion, ainsi qu'en assurer la communication au Gouvernement.

Article 42

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

- 1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;
- 2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembres, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;
- 3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;
- 4° céder tout droit réel principal à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;
- 5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, ainsi qu'encourager et encadrer la prise en gestion publique par l'SISP;
- 6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Parlement, contenant un état du secteur du Logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;
- 7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion

artikel 2, 23°. De Regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 43;

- 16° het toestaan en omkaderen van preciaire terbeschikkingstellingen van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding, die door een actor wordt gewaarborgd die geen deel uitmaakt van de OVM;
- 17° de geldigheid vaststellen of controleren van de statistische gegevens die worden verzameld in het technisch en energiekadaster van het patrimonium, volgens de door de beheersovereenkomst vastgestelde modaliteiten, en verzekeren dat deze gegevens worden meegedeeld aan de Regering;

Artikel 42

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

- 1° sociale woningen en gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM's hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM's. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM's niet is opgemaakt;
- 2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;
- 3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM's hebben gebouwd;
- 4° elk zakelijk hoofdrecht afstaan aan derden of aan de OVM's met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;
- 5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, en de openbare inbeheername door de OVM's stimuleren en omkaderen;
- 6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter attentie van de Regering en het Parlement, met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering. Dit verslag beschrijft ten minste volgende elementen : de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM;
- 7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie te verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe

appropriés. Dans ce cadre, la SLRB assurera aux SISP un soutien par voie de formations, informations et échanges d'expérience;

- 8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- 9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;
- 10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code;
- 11° agir en qualité de maître d'ouvrage, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation du parc immobilier;
- 12° développer une stratégie foncière de la Société, pour permettre au Gouvernement de mener sa politique régionale du logement.

SECTION 4 *Contrat de gestion*

Article 43

La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

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

Article 44

Le contrat de gestion règle :

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

gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen; in dit kader, zal de BGHM de OVM ondersteunen met behulp van opleidingen, inlichtingen en uitwisselingen van ervaringen;

- 8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;
- 9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;
- 10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd;
- 11° handelen in de hoedanigheid van bouwheer in het kader van bouw- of renovatieprojecten van het vastgoedpark;
- 12° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij om het voor de Regering mogelijk te maken haar gewestelijk huisvestingsbeleid te voeren.

AFDELING 4 *Beheersovereenkomst*

Artikel 43

De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt na ondertekening door de partijen aan het Brusselse Hoofdstedelijk Parlement meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 44

De beheersovereenkomst regelt :

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

7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités.

Article 45

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par la SLRB et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

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

Article 46

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

SECTION 5

Contrat de gestion et règlement applicable aux SISP

Article 47

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

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat.

7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegekend worden om haar activiteiten uit te voeren.

Artikel 45

Een jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door de BGHM en voorgelegd aan de Regering door de toezichthoudende Minister, na advies van de in artikel 29 van deze Code bedoelde commissaris(sen).

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

Artikel 46

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

AFDELING 5

Beheersovereenkomst en reglement van toepassing op de OVM's

Artikel 47

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

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM dit niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarderen;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

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

Article 48

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

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

SECTION 6
Moyens d'action

Article 49

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

Article 50

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

SECTION 7
Modalités de financement

Article 51

La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van vijf jaar en kan met diezelfde periode worden verlengd. Zij voorziet in de evaluatieperiodes van haar uitvoering.

Artikel 48

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

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

AFDELING 6
Actiemiddelen

Artikel 49

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

Artikel 50

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

AFDELING 7
Financieringsregels

Artikel 51

De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van

de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Article 52

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

Article 53

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

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

CHAPITRE II Les sociétés immobilières de service public (SISP)

SECTION 1^{RE} *Statut et Forme*

Article 54

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

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d'agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

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

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

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

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

§ 5. – Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une SISP dont l'agrément a été retiré ou qui entend sortir du service public, aux fins d'obtenir un logement social bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de

het sluiten en van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Artikel 52

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

Artikel 53

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

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

HOOFDSTUK II De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's)

AFDELING 1 *Statuut en vorm*

Artikel 54

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

Zij worden door de BGHM erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM's vastgelegd door de Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of de intrekking van die erkenning.

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

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

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

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

§ 5. – De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst te verlaten, behoudende voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang

celles de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de préavis donnée en application du § 6.

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

- 1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l'exception de l'attribution de logements.

§ 7. – La décision de renonciation ne peut être valablement prise que par l'organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l'article 57.

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

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

Article 55

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

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 78, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

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

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

Article 56

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

Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'action sociale leur accordent la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun

verlenen tot een sociale woning en dit als de woningen worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd in toepassing van § 6.

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

- 1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;
- 2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;
- 3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;
- 4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;
- 5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. – De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het bestuursorgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57.

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

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

Artikel 55

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

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 78, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

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

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

Artikel 56

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

Wanneer de aandelen van het maatschappelijk kapitaal, waarop een gemeente en haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn hebben ingeschreven, hun de meerderheid verlenen in de raad van bestuur van

administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative.

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

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

SECTION 2 *Fonctionnement des SISP*

Article 57

Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés.

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

Article 58

Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne.

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

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

Article 59

Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

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

SECTION 3 *Le délégué social*

Article 60

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

de OVM en wanneer de raad van bestuur geen enkele bestuurder telt die behoort tot de fracties van de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden deze fracties in de raad van bestuur vertegenwoordigd door twee leden met raadgevende stem.

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

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de raad van bestuur van de OVM's.

AFDELING 2 *Werking van de OVM's*

Artikel 57

Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal aandelen dat hij bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen.

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

Artikel 58

Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem.

Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

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

Artikel 59

Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens twee maal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

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

AFDELING 3 *De sociaal afgevaardigde*

Artikel 60

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

Article 61

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

Article 62

Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

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

Article 63

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

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

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

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

Article 64

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

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un

Artikel 61

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

Artikel 62

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

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

Artikel 63

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

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

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

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

Artikel 64

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

- 1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep ahangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de kandidaturen, het aantal voorkeurrechten en in voorkomend geval de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt. Dit verslag dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag;

logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires;

- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par le SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 65

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné. Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

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

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

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

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

Article 66

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

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

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

SECTION 4 Missions

Article 67

Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;

het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen;

- 2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

Artikel 65

De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld. Hij kan de leden van deze bestuursorganen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

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

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

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

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

Artikel 66

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

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

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

AFDELING 4 Opdrachten

Artikel 67

De OVM's voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

- 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;

- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;
- 5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- 6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;
- 7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19;
- 8° conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;
- 9° gérer et mettre en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens au sens de l'article 2, § 2, du présent Code, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements (pour autant que le nombre global de logements sociaux de l'ensemble rénové ne diminue pas). Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : d'une part, 20 % des logements du nouveau projet et, d'autre part, 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %). Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;
- 10° développer une stratégie foncière de la Société.

SECTION 5
Moyens d'action

Article 68

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

Article 69

Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la

- 2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;
- 3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- 4° de opdrachten die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of bij gebrek hieraan door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;
- 5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;
- 6° met voorafgaande instemming van de BGHM alle operaties uitvoeren die verband houden met deze die door deze Code worden opgesomd;
- 7° hun openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19;
- 8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding, die door een actor wordt gewaarborgd die geen deel uitmaakt van de OVM;
- 9° het middels het akkoord van de BGHM beheren en te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen, in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code, in het kader van bouw-of renovatieprojecten van groepen van woningen (voor zover het totale aantal sociale woningen van de groep gerenoveerde woningen niet daalt). Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : enerzijds, 20 % van de woningen van het nieuwe project en, anderzijds, 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen (tot 40 %). De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;
- 10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij.

AFDELING 5
Actiemiddelen

Artikel 68

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

Artikel 69

De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd worden voor

politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

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

SECTION 6 *Modalités de financement*

Article 70

Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

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

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

Le Gouvernement statue dans les trente jours.

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

Article 71

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

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

Article 72

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

het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

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

AFDELING 6 *Financieringsregels*

Artikel 70

Zonder toestemming van de BGHM mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch hun onroerende goederen hypothekeken, noch hun eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

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

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering kan bij de Regering beroep worden ingesteld.

De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

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

Artikel 71

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

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

Artikel 72

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

Article 73

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

Article 74

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

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

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

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

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Article 75

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

SECTION 7
Recours et sanctions administratifs

Article 76

§ 1^{er}. – Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une ASBL œuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 187, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

Artikel 73

De OVM's kunnen na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke hoofdrechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Artikel 74

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

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

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

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

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Artikel 75

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

AFDELING 7
Administratieve beroepen en sancties

Artikel 76

§ 1. – Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort voorafgaand aan enige beslissing de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 152, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

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

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

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

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception.

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

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

Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1^{er}, 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 77

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

Article 78

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

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

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

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

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

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

- 1° als de klacht niet ontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;
- 2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;
- 3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan.

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

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

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

Artikel 77

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

Artikel 78

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

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

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

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

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

L'appel n'est pas suspensif.

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

Article 79

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

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP. La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

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

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

SECTION 8 Sanction pénales

Article 80

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

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

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

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

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

Het beroep is niet opschortend.

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

Artikel 79

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

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle bestuursorganen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden. De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

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

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

AFDELING 8 De strafbepalingen

Artikel 80

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

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

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

SECTION 9

*Les conseils consultatifs des locataires**Article 81*

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

Article 82

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

Article 83

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

La date des élections est fixée par le Gouvernement. Si pour des raisons exceptionnelles, le Conseil ne compte plus le minimum de membres requis, le Ministre peut autoriser le maintien de celui-ci, après avis de ce même Conseil, de la SISF et de la SLRB. Le nombre de membres ne peut cependant jamais être inférieur à trois.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISF depuis au moins douze mois à la date de l'élection.

Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISF par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élu, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISF à cette date.

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

Au cas où il n'existe toujours pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection est organisée si dix pour cent des locataires le demandent, dans les six mois qui suivent l'élection précédente.

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

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

Article 84

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

AFDELING 9

*De adviesraden van de huurders**Artikel 81*

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

Artikel 82

In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Artikel 83

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

De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald. Indien de Raad om bijzondere redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, kan de Minister na advies van de Raad, de OVM en de BGHM de handhaving van de Raad toestaan. Het aantal leden mag echter nooit minder dan drie bedragen.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld na advies van de BGHM. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, eventueel het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens twaalf maanden huurder van de OVM zijn.

De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de candidaturen worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

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

Wanneer er nog steeds geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt binnen de zes maanden na de vorige verkiezing een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt.

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

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Artikel 84

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

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, âgés de 18 ans au moins, choisis en son sein, sont membres du conseil d'administration de la SISP et participent aux réunions, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, chaque représentant dispose des mêmes droits et obligations que les administrateurs, notamment une voix délibérative. La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins trois fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. Il communique toutes informations nécessaires, y compris écrites, tout en observant la discrétion requise par les devoirs liés à la fonction de ses membres. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

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

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

Article 85

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

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

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

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

Twee vertegenwoordigers, die minstens 18 jaar oud zijn en die worden gekozen uit de leden van de Adviesraad van de huurders, zijn lid van de Raad van Bestuur van de OVM en nemen deel aan de vergaderingen, met uitzondering van de besprekingen over agendapunten inzake het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en alle andere peroonsgebonden dossiers.

Voor het deel van de Raad van Bestuur waarop zij aanwezig zijn, heeft elke vertegenwoordiger dezelfde rechten en plichten als de bestuurders, zoals met name het stemrecht. De OVM stelt de Adviesraad van de huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. De Adviesraad deelt alle noodzakelijke informatie mee, met inbegrip van geschriften, met inachtneming van de discretie die vereist is door de taken die verband houden met de functie van zijn leden. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel.

Iedere huurder kan de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en zijn leden interpellieren in het kader van de bevoegdheden van de Raad.

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

Artikel 85

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

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

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

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

pourra être valablement émis, même si la moitié des membres n'est pas présente.

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

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Si le Conseil sollicite, avant l'expiration de ce délai, une prolongation de celui-ci en y joignant une justification motivée, le délai peut être prolongé d'une nouvelle période de 30 jours. Passé ce dernier délai, l'avis est réputé émis.

§ 4. – Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins quarante pour cent des membres présents.

La SISP informe, à intervalles réguliers, et au minimum une fois par quadrimestre trimestre, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP doit assortir sa décision d'une motivation écrite, explicitant les raisons pour lesquelles elle a entendu s'écarter de l'avis de celui-ci.

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

Article 86

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

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 85, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Article 87

La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement. Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

Article 88

Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

Article 89

Les différents Conseils consultatifs des locataires peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

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

De Adviesraad van de huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Indien de Raad vóór het verstrijken van deze termijn om een verlenging van de termijn verzoekt en hieraan een met redenen omklede rechtvaardiging toevoegt kan de termijn met een nieuwe periode van 30 dagen worden verlengd. Na het verstrijken van deze laatste termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de Adviesraad van de huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste veertig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd.

De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste één maal om de vier maanden mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als de OVM het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dient zij haar beslissing schriftelijk te motiveren, waarbij zij de redenen vermeldt die haar ertoe hebben gedreven afstand te nemen van het advies van de Raad.

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

Artikel 86

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

De BGHM vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 85, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Artikel 87

De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze. Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Artikel 88

De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's ter zake te dekken. Zij stelt de toekenningregels hiervoor vast.

Artikel 89

De verschillende Adviesraden van de huurders kunnen zich hergroeperen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering volgens de door haar vastgestelde modaliteiten.

CHAPITRE III

Le Conseil consultatif du Logement et de la Rénovation urbaine

SECTION 1^{RE}*Statut et composition**Article 90*

Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine » de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Article 91

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif est composé de vingt-cinq membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° un représentant de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale;
- 5° un représentant de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers;
- 6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentées par leurs entités fédératives;
- 8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat, dont au moins un représentant du réseau « Habitat », tel que défini par l'article 1^{er}, 5° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2002 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupement d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine;
- 9° un représentant des agences immobilières sociales;
- 10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Action sociale »;
- 11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;
- 13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;

HOOFDSTUK III

De Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing

AFDELING 1

*Statuut en samenstelling**Artikel 90*

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing » van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna « de Adviesraad » genoemd.

Artikel 91

§ 1. – De Adviesraad is samengesteld uit vijftientig leden; te weten :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° een vertegenwoordiger van de Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad;
- 5° een afgevaardigde van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;
- 6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 7° twee afgevaardigden van de openbare vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;
- 8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen, met ten minste één vertegenwoordiger van het netwerk « Habitat », zoals gedefinieerd bijartikel 1, 5°, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 maart 2002 betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie;
- 9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;
- 10° twee vertegenwoordigers van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één van de afdeling « Maatschappelijk Welzijn »;
- 11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;
- 13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen voor het Arrondissement Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;

15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci;

16° un représentant du secteur des promoteurs immobiliers désigné par l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

§ 2. – Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le logement dans ses attributions, du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 104 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

Article 92

Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

Article 93

Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Article 94

§ 1^{er}. – Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 98, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au *Moniteur belge*. Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 2. – La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable. Ces membres sont renouvelés par moitié tous les trente mois.

Par dérogation au premier alinéa, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour trente mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. – A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

15° twee gezaghebbende personen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting mag hun geen dienstopdracht worden opgedragen, zoals die door dit orgaan worden toegekend;

16° één vertegenwoordiger van de sector van de bouwpromotoren, benoemd door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

§ 2. – Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 104 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Artikel 92

Voor elk lid wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

Artikel 93

Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Artikel 94

§ 1. – De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de candidaturen die haar op dubbele lijsten worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 98, met uitzondering van de spontane candidaturen bedoeld in 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in 15°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt. De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. – De duur van het mandaat van de leden bedraagt vijf jaar en kan hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. – Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

§ 4. – Le Gouvernement peut, à la demande de la majorité des membres du conseil, révoquer un membre qui a, au cours d'une même année, été absent sans justification à plus de trois réunions ordinaires et régulièrement convoquées du conseil, et désigner une autre personne pour achever ce mandat, pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants. La révocation ne peut être proposée au Gouvernement qu'après avoir été mise à l'ordre du jour d'une réunion plénière du conseil, à laquelle le membre a été invité à s'expliquer.

Article 95

Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 101, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Article 96

§ 1^{er}. – La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. – Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité pour ses membres.

SECTION 2

Missions

Article 97

§ 1^{er}. – Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 2. – Le Parlement transmet pour information au Conseil consultatif toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

Il peut solliciter l'avis du Conseil consultatif sur toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine.

§ 3. – En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut réaliser d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Article 98

§ 1^{er}. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 4. – De Regering mag, op verzoek van de meerderheid van de leden van de Raad, een lid ontslaan dat in de loop van eenzelfde jaar zonder verantwoording afwezig is gebleven van meer dan drie gewone en regelmatig bijeengeroepen vergaderingen van de Raad en een andere persoon aanstellen om het mandaat te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt. Het ontslag kan slechts aan de Regering worden voorgesteld nadat het ingeschreven werd op de dagorde van een plenaire vergadering van de Raad, waarop het lid werd uitgenodigd om zich te verantwoorden.

Artikel 95

Zolang de in artikel 101 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Artikel 96

§ 1. – Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. – Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een vergoeding te voorzien voor zijn leden.

AFDELING 2

Opdrachten

Artikel 97

§ 1. – De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak betrekking hebben op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting op het vlak van de stadsvernieuwing.

§ 2. – Het Parlement maakt elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreft, ter informatie over aan de Adviesraad.

Het Parlement kan verzoeken om een advies van de Adviesraad over elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak betrekking heeft op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting op het vlak van de stadsvernieuwing.

§ 3. – De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadsvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan op eigen initiatief studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Artikel 98

§ 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar werking op het vlak van huisvesting.

§ 2. – Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Article 99

§ 1^{er}. – Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents ou représentés.

Pour atteindre le quorum visé à l'alinéa 1^{er}, au maximum deux membres du conseil peuvent être représentés.

§ 2. – Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 3. – Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 97, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Article 100

Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 97, § 1^{er}, sont rédigés en langue française et néerlandaise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

Article 101

Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

SECTION 3
Fonctionnement

Article 102

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif. Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

En cas de décès, d'absence ou de démission d'un membre du Bureau, ainsi qu'en cas de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Bureau a été désigné comme membre du Conseil consultatif, ce membre du Bureau est remplacé par un membre du Conseil désigné par le Conseil en son sein.

§ 2. – A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1^{er} dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

Artikel 99

§ 1. – De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig of vertegenwoordigd is.

Om het in lid 1 bedoelde quorum te bereiken, kunnen er maximaal twee leden van de Raad worden vertegenwoordigd.

§ 2. – Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. – Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 97 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Artikel 100

De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 97, § 1, worden opgesteld in het Nederlands en het Frans, en in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad kan de Regering deze termijn verlenen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van gewettigde hoogdringendheid mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Artikel 101

Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

AFDELING 3
Werking

Artikel 102

§ 1. – De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vice-voorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad. Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van het Bureau of als het lid niet langer de functie vervult op grond waarvan het werd aangesteld als lid van de Adviesraad, wordt dit lid van het Bureau vervangen door een lid van de Raad, benoemd door en uit de Raad.

§ 2. – Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De voorzitter en de vice-voorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Article 103

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. – Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 91, ou un tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Article 104

Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

Article 105

Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

Article 106

Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Article 107

Les frais de fonctionnement du Conseil consultatif sont imputés au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE IV
L'Observatoire
de l'Habitat

Article 108

§ 1^{er}. – Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce, dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

Artikel 103

§ 1. – De Adviesraad vergadert minstens vier maal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. – De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 91 of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Artikel 104

Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

Artikel 105

De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

Artikel 106

De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Artikel 107

De werkingskosten van de Adviesraad worden aangerekend op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK IV
Het Observatiecentrum voor de Huisvesting
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 108

§ 1. – Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht dat binnen de door de Regering gestelde voorwaarden de volgende opdracht vervult :

- 1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;
- 2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering of van de Minister bevoegd voor Huisvesting studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;
- 3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;
- 5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. – L'Observatoire de l'Habitat remet annuellement un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attributions.

CHAPITRE V
**Le Centre d'Information sur le Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale**

Article 109

Il est institué un Centre d'information sur le logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a pour missions de :

- 1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- 3° orienter les personnes vers les services compétents.

Article 110

Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information sur le Logement.

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

SECTION 1^{RE}
Statut et forme

Article 111

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

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

SECTION 2
Missions

Article 112

§ 1^{er}. – Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

- 1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de crédits hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;
- 2° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garantie gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement. Sur avis du Fonds,

§ 2. – Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks een verslag voor.

§ 3. – De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

HOOFDSTUK V
**Het Informatiecentrum
voor de Huisvesting**

Artikel 109

Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting ingesteld met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Artikel 110

De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

HOOFDSTUK VI
Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 111

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

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

AFDELING 2
Opdrachten

Artikel 112

§ 1. – Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

- 1° personen met een middelgroot of klein inkomen de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekkredieten, waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld, een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, te bouwen of in stand te houden;
- 2° personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld;
- 3° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden; na advies van het

le Gouvernement peut adopter un bail-type, susceptible au besoin de déroger aux dispositions impératives du Code civil en ce qui concerne la mutation, vers un autre logement mis en location par le Fonds, d'un ménage dont le bien doit subir des travaux ou est devenu inadapté à la composition du ménage;

- 4° acheter ou échanger, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;
- 5° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

§ 2. – En fonction des crédits inscrits au budget de la Région, l'assurance habitat garanti susmentionnée couvre de toute façon :

- 1° le risque du salarié qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation ou rénovation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail;
- 2° le risque de l'indépendant qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation ou rénovation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à une incapacité de travail.

§ 3. – Le crédit dont le risque est couvert par l'assurance habitat garanti, doit porter sur un logement qui est ou qui sera occupé par l'emprunteur et dont la valeur vénale ne peut pas excéder le montant fixé par le Gouvernement. Par ailleurs, l'emprunteur ne peut pas posséder d'autre logement en pleine propriété.

SECTION 3 *Contrat de gestion*

Article 113

Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 114 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à son entrée en vigueur.

Article 114

Le contrat de gestion règle dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

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

Fonds, kan de Regering een standaardhuurovereenkomst goedkeuren, die indien nodig kan afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de doorstroming van een gezin, waarvan de woning aan werken toe is of niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, naar een andere door het Fonds te huur gestelde woning;

- 4° onroerende goederen aankopen of ruilen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;
- 5° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

§ 2. – Afhankelijk van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, dekt de voormelde verzekering gewaarborgd wonen in ieder geval :

- 1° het risico van de werknemer die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing of renovatie van een enige woning een lening sluit, en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;
- 2° het risico van de zelfstandige die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing of renovatie van een enige woning een lening sluit, en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid.

§ 3. – De lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten.

AFDELING 3 *De beheersovereenkomst*

Artikel 113

Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 114 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treden, deelt de Regering de beheersovereenkomsten mee aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Artikel 114

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

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

Article 115

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par le Fonds et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 118 du présent code.

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

SECTION 4
Financement

Article 116

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

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

§ 2. – Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 114, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

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

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

Article 117

§ 1^{er}. – La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

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

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

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

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

§ 4. – Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Ministre, soit à la commune, soit au CPAS d'une commune située sur le

Artikel 115

Een jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door het Woningfonds en aan de Regering voorgelegd door de toezichhoudende Minister, na advies van de in artikel 118 van deze Code bedoelde commissaris(sen).

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

AFDELING 4
De financiering

Artikel 116

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

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

§ 2. – Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 114 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

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

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

Artikel 117

§ 1. – Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

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

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

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

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

§ 4. – Het Fonds kan bij door de Minister goedgekeurde overeenkomst de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale opvol-

territoire de la Région, soit à des associations œuvrant à l'insertion par le logement agréées par le Gouvernement, les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers. Ces tâches confiées à la commune, au CPAS, aux associations œuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. – Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Dans les trente jours, le Ministre soumet, pour approbation, le rapport au Gouvernement et le transmet ensuite au Parlement.

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

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

SECTION 5 *Contrôle*

Article 118

§ 1^{er}. – Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

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

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

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

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

Le recours doit être exercé dans les huit jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les commissaires aient été régulièrement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les trente jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. – Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

ging van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het OCMW van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het OCMW of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. – Het Fonds bezorgt de Minister jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen dient de Minister het verslag ter goedkeuring in bij de Regering om dit vervolgens over te maken aan het Parlement.

§ 6. – Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

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

AFDELING 5 *De controle*

Artikel 118

§ 1. – Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

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

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

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

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen acht dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zo niet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen dertig dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds betekend.

§ 5. – Jaarlijks bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Article 119

Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VII
Les agences immobilières sociales

Article 120

§ 1^{er}. – Pour réaliser ses objectifs, tels que définis à l'article 2, 15°, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs privé et public. Pour ces derniers, le Gouvernement fixe une proportion maximale.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires d'un droit réel principal, les titulaires d'un droit de gestion publique, ou encore, mais ici avec l'accord du bailleur, les preneurs d'un bail de rénovation ou les preneurs d'un bail commercial, d'une part, et des ménages locataires, d'autre part. A cet effet, elle conclura avec les titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements.

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat type de bail qui unit le titulaire d'un droit réel principal à l'agence immobilière sociale;
- 2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire d'un droit réel principal et l'agence immobilière sociale;
- 3° le contrat-type de sous-bail qui unit l'agence immobilière sociale au locataire;
- 4° le contrat-type de bail qui unit l'agence immobilière sociale au locataire;
- 5° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles qu'arrêtées en vertu de l'article 4.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure le cas échéant un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Cet accompagnement social peut se faire en partenariat avec un CPAS ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social. Un tel partenariat est obligatoire si l'agence sociale ne compte pas en son sein un travailleur social, titulaire d'un diplôme de master ou bachelier délivré par une université ou un établissement d'enseignement supérieur (après au moins 3 années d'études), ou une autre formation agréée et équivalente.

Artikel 119

De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK VII
De sociale verhuurkantoren

Artikel 120

§ 1. – Om zijn doelstellingen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 15°, te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze. Voor deze laatste stelt de Regering een maximale proportie vast.

§ 2. – Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1° de standaard-huurovereenkomst, die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;
- 2° het standaard-beheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van een zakelijk hoofdrecht en het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de standaard-onderverhuurovereenkomst, die het sociale verhuurkantoor bindt aan de huurder;
- 4° de standaard-huurovereenkomst, die het sociaal verhuurkantoor bindt aan de huurder;
- 5° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. – De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, zoals vastgesteld krachtens artikel 4.

§ 4. – Het sociaal verhuurkantoor zorgt, in voorkomend geval, voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Deze maatschappelijke begeleiding kan geschieden in samenwerking met een OCMW of een erkende vereniging voor huisvestingshulp of maatschappelijke begeleiding. Een dergelijke samenwerking is verplicht, indien er binnen het sociaal verhuurkantoor geen maatschappelijk werker actief is die titularis is van een door een universiteit of inrichting voor hoger onderwijs afgeleverd master- of bachelor-diploma (na een studie van minstens drie jaar) of van een andere erkende en gelijkwaardige opleiding.

Article 121

§ 1^{er}. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

- 1° soit, trois ans en cas de gestion ou de location uniquement;
- 2° soit, neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. – Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 120, § 2, alinéa 1^{er}, a été conclu avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire d'un droit réel principal dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage, ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail, tels que prévus par le Code civil.

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, par référence notamment aux données de l'Observatoire des loyers, compte tenu des garanties qu'elle offre au titulaire d'un droit réel principal.

Article 122

Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est fixé conformément à la réglementation organisant les agences immobilières sociales, sans qu'il puisse être supérieur au montant versé par l'agence immobilière sociale au titulaire d'un droit réel principal.

Article 123

§ 1^{er}. – Dans les limites du crédit budgétaire et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rafraîchissement, dont le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'occupation temporaire du logement, des dégâts locatifs, et des créances est déclarées irrécouvrables, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel, en ce compris les provisions ou fonds affectés pour risques et charges locatifs, et pour passif social.

§ 2. – Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde des subventions destinées à :

- 1° intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 120, § 4.

Article 124

§ 1^{er}. – L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

Artikel 121

§ 1. – Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

- 1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft;
- 2° of negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. – Wanneer met de houder van een zakelijk hoofdrecht een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 120, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht voor de terugwinning van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van een zakelijk hoofdrecht dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging, waarbij het zich met name moet beroepen op de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, rekening houdende met de waarborgen die het de houder van een zakelijk hoofdrecht biedt.

Artikel 122

Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement inzake de organisatie van de sociale verhuurkantoren, zonder dat dit bedrag hoger mag liggen dan het bedrag dat door het sociaal verhuurkantoor wordt uitbetaald aan de houder van een zakelijk hoofdrecht.

Artikel 123

§ 1. – Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, verleent de Regering aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies om :

- 1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;
- 2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die voortkomen uit de tijdelijke leegstand van de woning, huurschade en oninbaar verklaarde schuldvorderingen, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden;
- 3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten, met inbegrip van de provisies of fondsen die bestemd zijn voor huurrisico's en -lasten en voor het sociaal passief.

§ 2. – Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden subsidies verlenen om :

- 1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;
- 2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 120, § 4.

Artikel 124

§ 1. – De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;
- 2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement à des personnes en difficulté à cet égard;
- 3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son parc. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, sont fixées par le Gouvernement.

Dans le cas d'une première demande d'agrément, et si l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice du premier alinéa, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de services public;

- 4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un gestionnaire diplômé. Lorsque l'accompagnement social est assuré par l'agence immobilière sociale elle-même, elle doit en outre disposer d'un travailleur social diplômé, ainsi que, en cas d'accomplissement de travaux de rénovation, d'un technicien en bâtiment;
- 5° s'engager à soumettre au Gouvernement un rapport d'activité annuel, un rapport financier semestriel et un rapport d'attribution des logements, et à communiquer ces documents, à leur demande, aux partenaires publics visés au 3°;
- 6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public, pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement. Le conseil d'administration peut également compter un représentant des propriétaires, ainsi qu'un représentant des locataires, tous deux avec voix consultative;
- 7° ne pas présenter, en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités;
- 8° adopter un règlement d'attribution, conforme à l'article 29;
- 9° adopter un plan de couverture territoriale, dont les modalités sont arrêtées par le Gouvernement.

§ 2. – Le Gouvernement peut limiter le nombre d'agences immobilières sociales agréées.

- 1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;
- 2° als taak hebben de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;
- 3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijke doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal verhuurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn park wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Bij een eerste erkenningsaanvraag en wanneer het sociaal verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's samenwerkingsmodaliteiten voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd beheerder. Indien de maatschappelijke begeleiding wordt gewaarborgd door het sociaal verhuurkantoor zelf, dient het kantoor bovendien te beschikken over een gediplomeerd maatschappelijk werker en, ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd, over een bouwkundige;
- 5° zich ertoe verbinden aan de Regering een jaarlijks activiteitenverslag, een halfjaarlijks financieel verslag en een verslag van de woningtoewijzing voor te leggen en op hun vraag deze documenten te bezorgen aan de in 3° bedoelde publieke partners;
- 6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stengerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en met raadgevende stem een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken. De raad van bestuur mag eveneens beschikken over een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders die beiden een raadgevende stem hebben;
- 7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde, personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen;
- 8° een toewijzingsreglement goedkeuren, overeenkomstig artikel 29;
- 9° een territoriaal dekkingsplan goedkeuren waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. – De Regering kan het aantal erkende sociale verhuurkantoren beperken.

Article 125

§ 1^{er}. – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus fixés en fonction de l'article 2 § 2, 2°.

Deux-tiers minimum des habitations gérées par l'agence immobilière sociale sont attribuées à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission fixés en fonction de l'article 2 § 2, 1°;

2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat type de bail visé à l'article 120, § 2, alinéa 4, 1° contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. – Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1^{er} dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. – Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social, tels que fixés par le Gouvernement en application de l'article 139 du présent Code.

Article 126

§ 1^{er}. – Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 123, conformément à l'article 94 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 2. – Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

Artikel 125

§ 1. – Om aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 2°, vastgestelde inkomen.

[Minimaal twee derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen wordt toegekend aan gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1°, vastgestelde toegangsincome.];

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat bij de indiening van de aanvraag voor een woning een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning een afwijking inhoudt, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 120, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vast te stellen maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor minder-validen worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsincome tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting, zoals vastgesteld door de Regering in toepassing van artikel 139 van deze Code.

Artikel 126

§ 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 123 worden terugbetaald overeenkomstig artikel 94 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

§ 2. – De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

Article 127

Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Article 128

Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

Article 128bis

Les différentes Agences immobilières sociales peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

CHAPITRE VIII
Les sociétés de crédit social

Article 129

§ 1^{er}. – Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. – Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1^{er}. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

- 1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;
- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;
- 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;
- 5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;
- 6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;
- 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;
- 9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

Artikel 127

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 128

De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

Artikel 128bis

De verschillende sociale verhuurkantoren kunnen zich verenigen in een representatieve federatie die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering, overeenkomstig de door haar vastgestelde modaliteiten.

HOOFDSTUK VIII
De instellingen voor sociaal krediet

Artikel 129

§ 1. – De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigenom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. – De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- 1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypotheccair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;
- 2° het hypotheccair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;
- 3° het hypotheccair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;
- 4° de rentevoet voor het hypotheccair krediet is lager dan het markt cijfer voor vergelijkbare operaties die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;
- 5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;
- 6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;
- 7° de uitbetaling van het dividend overschrijft de door de Regering bepaalde perken niet;
- 8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;
- 9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Controledienst der Verzekeringen overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypotheccair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. – Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 132, § 1^{er}.

§ 4. – Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celle-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

Article 130

§ 1^{er}. – La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. – Les actions sont nominatives.

§ 3. – La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide social, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. – Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Article 131

§ 1^{er}. – Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. – Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. – Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Article 132

§ 1^{er}. – Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédits social. Ce Fonds est alimenté

§ 3. – De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 132, § 1.

§ 4. – De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen aangegaan door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop toe dient te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleeft onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Artikel 130

§ 1. – De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Het Wetboek van vennootschappen is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. – De aandelen zijn op naam.

§ 3. – Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen, en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. – In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privé-persoonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

Artikel 131

§ 1. – Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. – De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. – Op grond van een door de Regering opgesteld bestek bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winsten-verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

Artikel 132

§ 1. – Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet verdedigen. Dit Fonds

notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. – Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

CHAPITRE IX
**La Société de Développement pour
la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)**

Article 133

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la SDRB.

CHAPITRE X
Les associations

Article 134

Les associations dotées de la personnalité juridique et ayant pour objet la défense du droit au logement sont compétentes en matière de logement, conformément aux dispositions du présent Code.

Ces associations sont celles qui sont agréées par le Gouvernement conformément aux dispositions du présent Code, celles qui œuvrent à l'insertion par le logement en vertu de l'article 187 du présent Code et celles qui œuvrent à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable en vertu de l'article 189 du présent Code.

TITRE V
DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

Article 135

Dans les conditions fixées par le Gouvernement, et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que des articles 108 à 113 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, telle que modifiée par l'ordonnance du 3 juin 2003, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance dans le chef des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

Article 136

Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

A ce titre, et sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'un des or-

wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK IX
**De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)**

Artikel 133

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB.

HOOFDSTUK X
De verenigingen

Artikel 134

De verenigingen met rechtspersoonlijkheid die opkomen voor het recht op huisvesting zijn bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de bepalingen van deze Code.

Deze verenigingen werden erkend door de Regering, overeenkomstig de bepalingen van deze Code, ijveren voor de integratie via de huisvesting, overeenkomstig artikel 187 van deze Code, zetten zich in voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing, overeenkomstig artikel 189 van deze Code.

TITEL V
TOEZICHT EN CONTROLE

Artikel 135

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de artikelen 108 tot 113 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, oefent de Regering, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, een vervangingstoezicht uit voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

Artikel 136

De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de

ganismes compétents en matière de logement en cas de non respect par ce dernier des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

Article 137

Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 136 à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

**TITRE VI
DU LOGEMENT SOCIAL**

Article 138

Est considéré comme social, le bien loué donné en location par la SLRB et la SISF aux conditions fixées par et en vertu de l'article 2, § 1^{er}, 1^o.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Article 139

Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Article 140

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1^o le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2^o le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISF et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de dé plafonnement;
- 3^o les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4^o les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5^o le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;
- 6^o les clauses des baux relatives :
 - a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;

instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

Artikel 137

Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een Regeringscommissaris kan de Regering de uitoefening van het in artikel 136 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

**TITEL VI
DE SOCIALE HUISVESTING**

Artikel 138

Als sociale woning wordt aanzien het goed dat door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan de door en krachtens artikel 2, § 1, 1^o, vastgestelde voorwaarden.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurkantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbare vastgoedbeheerders wordt beheerd is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Artikel 139

Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Artikel 140

Op advies van de BGHM bepaalt de Regering in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

- 1^o de methode van berekening van de waarde van de onroerende goederen;
- 2^o de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en in voorkomend geval voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor een afschaffing van het plafond;
- 3^o de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;
- 4^o de toegangsvoorwaarden voor de huurders, en hiervan de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;
- 5^o het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;
- 6^o de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :
 - a) de duur van de huurovereenkomst en de vervroegde opzeggingsvoorwaarden;

- b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;
 - e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
 - f) aux sanctions;
- 7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Une mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement lui propose, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans. Si les personnes ainsi mutées, sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISF.

La SISF communique à la SLRB un plan annuel de mutation;

- 8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;
- 9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Article 141

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à réhabilitation.

Article 142

§ 1. – 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^{er} janvier 2013 ou postérieurement.

§ 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 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 ou imprévisible, indépendamment de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;

- b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
 - c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
 - d) de procedure voor het betrekken en het verlaten van de gebouwen;
 - e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;
 - f) de sancties;
- 7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Deze doorstroming is aangewezen wanneer het aantal personen dat een sociale woning betreft ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Indien het gezin een bovenmatige woning betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem voorstelt, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzegtermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder van zeventig jaar. Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijftien jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

- 8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;
- 9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Artikel 141

Op advies van de BGHM stelt de Regering een standaardhuurovereenkomst op en een standaardhuurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Artikel 142

§ 1. – Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in het kader van de uitvoering van het in de artikelen 18 tot en met 22 bedoelde openbaar beheersrecht, gelden deze 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.

§ 2. – Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenschappelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten (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 duur van drie jaar. Indien dit inkomen tijdens de opzegtermijn onder dit plafond van 150 % zou komen te liggen ingevolge een beslissing of een al dan niet voorzienbare omstandigheid, die buiten de wil van de huurder heeft plaatsgevonden, kan deze laatste een dringend beroep instellen bij de BGHM, overeenkomstig de modaliteiten die door de Regering moeten worden vastgesteld;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant 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 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^{er} 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.

Il est mis un terme, moyennant préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1^{er} janvier 2013 et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement. 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^{er} 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^{er} janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1^{er} 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 prend place à l'intérieur du premier bail ou non.

Article 143

§ 1^{er}. – Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 2. – Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;

2° indien het gezin een bovenmatige woning betreft en een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem, naargelang de beschikbaarheid, verplicht moet voorstellen, 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 initiële overeenkomst worden beëindigd (middels een opzegtermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden afgesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, overeenkomstig het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe overeenkomst 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 wordt ermee belast om vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die vanaf 1 januari 2013 worden afgesloten te voorzien in begeleidingsmaatregelen voor de herhuisvesting van huurders waarvan de huurovereenkomst werd beëindigd in toepassing van het vorige lid.

§ 3. – Gehandicapte personen en personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt 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.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur van personen waarvan het gehandicaptenstatuut is komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en waarvan de huurovereenkomst op deze datum of later in werking is getreden, worden beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden. In ruil, zal hen een huurovereenkomst van 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 gezinsamenstelling.

§ 4. – Huurders die een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een doorstroming 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 1 januari 2013 of later, een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een doorstroming, mag de duur van deze laatste overeenkomst opgeteld bij de duur van de initiële overeenkomst niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, afhankelijk van het geval of de doorstroming al dan niet binnen de initiële huurovereenkomst plaatsvindt.

Artikel 143

§ 1. – De huurders met een inkomsten hoger dan het toegangsincome storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, mits een opzegging van zes maanden betekend wordt.

§ 2. – De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijks solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsincome overschrijft, indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsincome;

- 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. – La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;

2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. – Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses crédits hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;
- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 5. – Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 37 et 38, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

§ 6. – Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de la SLRB.

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsinkomen met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. – Het totale aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. – Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsinkomen van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen ten verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, met de betekening van een opzegging van zes maanden.

§ 5. – De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 37 en 38, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. – De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering op voorstel van de BGHM.

Article 144

Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISF où il s'inscrit, dans les autres SISF susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

TITRE VII
DU LOGEMENT MOYEN

SECTION 1^{RE}
Définition

Article 145

Conformément à l'article 2, 24°, est considéré comme logement moyen, le bien immobilier d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

Au sens du présent article, on entend par :

- 1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenu, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapées;
- 2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

SECTION 2
Modes d'intervention

Article 146

§ 1^{er}. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 162 du présent Code.

§ 3. – Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en

Artikel 144

Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

TITEL VII
MIDDELGROTE WONINGEN

AFDELING 1
Omschrijving

Artikel 145

Overeenkomstig artikel 2, 24°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.

In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

- 1° inkomen : de netto onroerende en roerende inkomsten en het netto belastbare bedrag van de beroepsinkomsten voor iedere aftrek, verhoogd of verminderd met de alimentatievergoedingen naargelang die ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de uitkeringen voor een gehandicapte persoon worden eveneens als inkomsten beschouwd;
- 2° inkomen van het gezin : alle inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste.

AFDELING 2
Wijze van tussenkomst

Artikel 146

§ 1. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht verkrijgen voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 162 van deze Code.

§ 3. – Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tege-

fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

Article 147

Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal sur un ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminée par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal.

L'acquéreur fera une déclaration *pro fisco* en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

SECTION 3
Bénéficiaires

Article 148

Pour bénéficier des dispositions visées par le présent titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

- 1° ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;
- 2° ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immobilier.

SECTION 4
Procédures

SOUS-SECTION 1^{RE}

CONDITIONS IMPOSÉES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Article 149

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- 3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

moetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Artikel 147

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiek-rechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht verkrijgen voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, op nieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient te vervreemden, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot de invoering van een andere zakelijk hoofdrecht.

De koper dient een verklaring *pro fisco* op te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

AFDELING 3
Begünstigten

Artikel 148

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de Regering vastgesteld bedrag;
- 2° bij het verlijden van de akte geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

AFDELING 4
Procedure

ONDERAFDELING 1

VOORWAARDEN OPGELEGD AAN NATUURLIJKE PERSONEN

Artikel 149

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 1, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

- 1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;
- 2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;
- 3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er zijn woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. – Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

Article 150

Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Article 151

Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

SOUS-SECTION 2

CONDITIONS IMPOSÉES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

Article 152

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 147, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. – Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Article 153

Après l'obtention de l'accord visé à l'article 152, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou faire construire, rénover ou faire rénover uniquement des biens susceptibles d'accueillir du logement moyen au sens du présent Code;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;

§ 2. Bij afwijking hiervan kan de Regering, in een geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

- 1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;
- 2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, maar niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Artikel 150

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 2, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan is aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Artikel 151

De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

ONDERAFDELING 2

VOORWAARDEN OPGELEGD AAN VASTGOEDPROMOTOREN

Artikel 152

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de in artikel 147 bedoelde bepalingen gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de nauwkeurige samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdsschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreven wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gehecht.

Artikel 153

Na het verkrijgen van het in artikel 152 bedoelde akkoord kan de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

- 1° de verplichting voor de promotor om enkel onroerende goederen, waarvoor middelgrote woonprojecten kunnen worden ontwikkeld in de zin van deze Code, te bouwen, te laten bouwen, te renoveren of te laten renoveren;
- 2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdsschema van de verwezenlijkingen na te leven;

3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre;

4° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements ou constituer un autre droit réel principal au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

Article 154

Le contrat de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Article 155

Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaire pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

SECTION 5
Sanctions

Article 156

En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 148, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 157

§ 1^{er}. – A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 148 et 149, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

§ 2. – La Région dispose, dans les conditions fixées par le Gouvernement, d'un droit de préemption sur les logements moyens vendus par des ménages ou des promoteurs immobiliers, quel que soit le moment où cette vente intervient.

Article 158

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 159

§ 1^{er}. – En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 146 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code, en ce compris notamment la réduction du prix visée à l'article 146, § 1^{er}, alinéa 2 et à l'article 147, alinéa 2 du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides.

3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel;

4° de verplichting voor de promotor om enkel aan gezinnen, die voldoen aan de door of krachtens deze titel vastgestelde voorwaarden, de woning(en) te verkopen of een ander zakelijk hoofdrecht te verkrijgen aan de door de Regering toegestane verkoopprijs.

Artikel 154

De verkoopovereenkomst of de overeenkomst voor de verkrijging van een ander zakelijk hoofdrecht moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning verkregen worden.

Artikel 155

De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel te waarborgen.

AFDELING 5
Sancties

Artikel 156

Als de in artikel 148 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig.

Artikel 157

§ 1. – Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 148 en 149 gestelde voorwaarden voldoet, is zij van rechtswege nietig.

§ 2. – Het Gewest beschikt, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden, over een voorkeepsrecht op de door de gezinnen of vastgoedpromotoren verkochte middelgrote woningen, ongeacht het moment waarop deze verkoop zich voordoet.

Artikel 158

Als de in artikel 153, 1° en 2°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig.

Als de in artikel 153, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig.

Artikel 159

§ 1. – Als de bepalingen vermeld in artikel 146 van deze ordonnantie niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend door of krachtens deze Code, met inbegrip van onder meer de in de artikelen 146, § 1, tweede lid, en 147, tweede lid, van deze Code bedoelde prijsvermindering. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden.

§ 2. – Suivant les modalités décidées par le Gouvernement, en cas de vente par le ménage ne respectant pas les dispositions prévues par le présent titre, le remboursement peut également consister en une ristourne à la personne de droit public concernée d'une fraction de la plus-value en cas de revente.

TITRE VIII
DES MOYENS D' ACTIONS

CHAPITRE I^{ER}
Des aides aux personnes physiques

SECTION 1^{RE}
Des opérations subsidiables

Article 160

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immobilier.

Article 161

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Article 162

§ 1^{er}. – La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

§ 2. – La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la réhabilitation des logements inoccupés, liée à une prise en gestion du bien par une agence immobilière sociale.

Article 163

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Article 164

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Article 165

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

§ 2. – Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde modaliteiten, kan de terugbetaling, in geval van een verkoop door het gezin die niet voldoet aan de in deze titel voorziene bepalingen, eveneens de vorm aannemen van een terugstorting aan de betrokken publiekrechtelijke persoon van een deel van de meerwaarde bij doorverkoop.

TITEL VIII
ACTIEMIDDELEN

HOOFDSTUK I
Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

AFDELING 1
Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring

Artikel 160

Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 161

Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 162

§ 1. – Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

§ 2. – Het Gewest kan aan de gezinnen een premie voor het in eer herstellen van leegstaande woningen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven. Deze premie zal worden gekoppeld aan een inbeheername van het onroerend goed door een sociaal verhuurkantoor.

Artikel 163

Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de fraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 164

Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 165

Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Article 166

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Article 167

Le Gouvernement arrêté les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les crédits ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

SECTION 2
Des formes d'aides

Article 168

Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des crédits hypothécaires ou du coût des récépés de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un crédit hypothécaire;
- 5° de crédits ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.

SECTION 3
Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Article 169

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonctions notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;

Artikel 166

Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 167

De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

AFDELING 2
Vormen van tegemoetkomingen

Artikel 168

De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° toelagen die bijdragen tot een verklaring van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen;
- 6° huursubsidies.

AFDELING 3
Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

Artikel 169

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken alsook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;

3° de la situation géographique du bien.

Article 170

Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 160 à 167.

CHAPITRE II
Des aides aux personnes morales

SECTION 1^{RE}
Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

SOUS-SECTION 1^{RE}
DES AIDES À L'ÉQUIPEMENT

Article 171

§ 1^{er}. – Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'action sociale, ou une association de centres publics d'action sociale ou encore un acteur privé dûment agréé à cet effet, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou assimilés, ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

- 1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socioculturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. – Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 3. – La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1^{er}.

Article 172

Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

SOUS-SECTION 2
DES CONDITIONS D'OCTROI ET DU CALCUL DES AIDES

Article 173

La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 171 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont

3° de geografische ligging van het goed.

Artikel 170

De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 160 tot 167.

HOOFDSTUK II
Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

AFDELING 1
Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen

ONDERAFDELING 1
TEGEMOETKOMINGEN VOOR UITRUSTING

Artikel 171

§ 1. – Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een hiertoe naar behoren erkende private actor, die zelfstandig of gezamenlijk handelen, een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

- 1° wegunrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;
- 2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen, ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. – De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

§ 3. – Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

Artikel 172

Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

ONDERAFDELING 2
TOEKENNINGSVOORWAARDEN EN BEREKENING VAN DE TEGEMOETKOMINGEN

Artikel 173

De bouw van een geheel van in artikel 171 bedoelde sociale woningen houdt in :

- 1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal

doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existants;

- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Article 174

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. – Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. – Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction :

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. – Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Article 175

Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Article 176

§ 1^{er}. – La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partir d'un ensemble d'habitation non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. – Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 177

La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer

woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;

- 2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Artikel 174

§ 1. – De Regering bepaalt :

- 1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;
- 2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;
- 3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. – De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. – De Regering stelt het bedrag van de subsidies of van de tegemoetkoming vast in functie van :

- 1° de aard van de uitgevoerde werken;
- 2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. – De Regering bepaalt de verrekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Artikel 175

Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis.

Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Artikel 176

§ 1. – Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan gemeenten, aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen of gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. – Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Artikel 177

Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven,

aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Article 178

La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux CPAS et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Article 179

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 176 à 178.

Article 180

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin de dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;
- 7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;
- 8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Article 181

Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Article 182

Les aides sont versées sous forme de subventions.

kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Artikel 178

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan gemeenten, OCMW's en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 179

De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 176 tot 178.

Artikel 180

De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximum termijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt afgesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats;
- 7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;
- 8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendoms-overdracht.

Artikel 181

De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is, of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Artikel 182

De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

Article 183

Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

SECTION 2
*Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales
et des ASBL agréées par le Gouvernement*

Article 184

La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux ASBL agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Article 185

Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables.

Article 186

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. – Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 184 du présent Code.

SECTION 3
*Des subsides au bénéfice d'associations
œuvrant à l'insertion par le logement*

Article 187

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.

SECTION 4
Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel

Article 188

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue

Artikel 183

De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

AFDELING 2
*Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren
en door de Regering erkende vzw's*

Artikel 184

Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende vzw's een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 185

De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten.

Artikel 186

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werkzaamheden en de kostprijs hiervan.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. – De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 184 van deze Code.

AFDELING 3
*Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten
voor de integratie via de huisvesting*

Artikel 187

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

AFDELING 4
Subsidies voor solidair wonen en intergenerationeel wonen

Artikel 188

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven,

de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

SECTION 5

Des subsides aux associations œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination

Article 189

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

CHAPITRE III Des sanctions

Article 190

En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres I^{er} et II du présent titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.

TITRE IX L'HABITAT ITINÉRANT

Article 191

§ 1^{er}. – Le droit à un logement décent rappelé à l'article 3 n'exclut pas l'habitat itinérant.

Afin de rendre effectif pour ce type d'habitat le droit à un logement décent, le Gouvernement détermine par arrêté les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 que doivent rencontrer spécifiquement l'habitat itinérant et les terrains mis à disposition de ce dernier par l'autorité publique. Il détermine également les critères du rattachement territorial des unités d'habitat itinérant à la Région.

§ 2. – Les dispositions du Titre III ne s'appliquent pas à l'habitat itinérant, à l'exception de celles du chapitre I^{er} de ce titre.

§ 3. – La mise à disposition du public d'unités d'habitat itinérant n'est du ressort ni des opérateurs immobiliers publics, ni des agences immobilières sociales.

§ 4. – Les aides à l'acquisition, la location ou la rénovation à charge du budget de la Région ne concernent pas l'habitat itinérant.

kan het Gewest met het oog op het creëren van solidaire of intergenerationale woningen een subsidie toekennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzet voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

AFDELING 5

Subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan

Artikel 189

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzet voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden en regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

HOOFDSTUK III De sancties

Artikel 190

Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze Titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag.

TITEL IX MOBIELE WONINGEN

Artikel 191

§ 1. – Het recht op een behoorlijk woning, waaraan in artikel 3 herinnerd wordt, sluit de mobiele woningen niet uit.

Het recht op behoorlijke huisvesting waarop artikel 3 wijst, sluit mobiele woningen niet uit. Om het recht op behoorlijke huisvesting werkelijk te maken voor dat soort woning, bepaalt de Regering bij besluit de in artikel 4 bedoelde minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan mobiele woningen en terreinen die de overheid daartoe ter beschikking stelt specifiek moeten voldoen. Tevens bepaalt de Regering de criteria voor de territoriale binding van de mobiele woningen met het Gewest.

§ 2. – De bepalingen van Titel III zijn niet van toepassing op mobiele woningen, met uitzondering van die van Hoofdstuk I van die titel.

§ 3. – Mobiele woningen ter beschikking stellen van het publiek behoort niet tot de taken van de openbare vastgoedbeheerders, van de GOMB of van de sociale verhuurkantoren.

§ 4. – Aankoop-, huur- of de renovatiesubsidies ten laste van de begroting van het Gewest hebben geen betrekking op mobiele woningen.

TITRE X
DE L'EGALITE DE TRAITEMENT

CHAPITRE I^{ER}
Dispositions générales

Article 192

Le présent titre a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.

CHAPITRE II
Définitions

Article 193

Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :

- 1° critères protégés : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale;
- 2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base de l'un des critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable;
- 3° discrimination directe : distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;
- 4° distinction indirecte : la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés;
- 5° discrimination indirecte : distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;
- 6° harcèlement : comportement indésirable qui est lié à l'un des critères protégés, et qui a pour objet ou pour effet de porter atteinte à la dignité de la personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant;
- 7° action positive : mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique;
- 8° aménagements raisonnables : mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, à un logement social ou moyen, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées;
- 9° logement : le logement mis en location ou en vente par l'un des opérateurs visés à l'article 197 199, § 2;

TITEL X
GELIJKE BEHANDELING

HOOFDSTUK I
Algemene bepalingen

Artikel 192

Deze titel heeft tot doel, met betrekking tot de toegang tot woning, een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst

HOOFDSTUK II
Definities

Artikel 193

Voor de toepassing van deze titel verstaat men onder :

- 1° beschermde criteria : geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst;
- 2° direct onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer iemand ongunstiger wordt behandeld dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van één van de beschermde criteria;
- 3° directe discriminatie : direct onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;
- 4° indirect onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze personen gekenmerkt door een bepaald beschermd criterium, in vergelijking met andere personen bijzonder kan benadelen;
- 5° indirecte discriminatie : indirect onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;
- 6° intimidatie : ongewenst gedrag dat met één van de beschermde criteria verband houdt, en tot doel of gevolg heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en een bedreigende, vijandige, beleedigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd;
- 7° positieve actie : specifieke maatregelen om de nadelen verband houdende met één van de beschermde criteria te voorkomen of te compenseren, met het oog op het waarborgen van een volledige gelijkheid in de praktijk;
- 8° redelijke aanpassingen : passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot een sociale of middelgrote woning tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande maatregelen in het kader van het gevoerde overheidsbeleid inzake personen met een handicap, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd;
- 9° woning : de woning die te huur of te koop wordt gesteld door één van de operatoren bedoeld in artikel 199, § 2;

- 10° injonction de discriminer : tout comportement consistant à enjoindre à quiconque de pratiquer une discrimination, sur la base de l'un des critères protégés, à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres;
- 11° groupements d'intérêts : les organisations, associations ou groupements visés à l'article 209.

CHAPITRE III
Principe d'égalité de traitement
et justification des distinctions

Article 194

§ 1^{er}. – Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.

§ 2. – La discrimination s'entend de :

- la discrimination directe;
- la discrimination indirecte;
- l'injonction de discriminer;
- le harcèlement.

Article 195

Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Article 196

Par dérogation à l'article 192, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, constitue une discrimination directe, sauf dans les hypothèses visées à l'article 195.

Article 197

Toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination indirecte,

- à moins que la disposition, le critère ou la pratique apparemment neutre qui est au fondement de cette distinction indirecte soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires; ou,
- à moins que, en cas de distinction indirecte sur la base d'un handicap, il soit démontré qu'aucun aménagement raisonnable ne peut être mis en place.

Article 198

§ 1^{er}. – Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, des mesures d'action positives peuvent être prises ou maintenues.

§ 2. – Une mesure d'action positive ne peut être mise en œuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;

- 10° opdracht tot discrimineren : elke handelwijze die er in bestaat wie ook opdracht te geven om een persoon, een groep, een gemeenschap of één van hun leden te discrimineren op grond van één van de beschermde criteria;
- 11° belangenverenigingen : de in artikel 209 bedoelde organisaties, verenigingen en groeperingen.

HOOFDSTUK III
Beginsel van gelijke behandeling
en rechtvaardiging van onderscheid

Artikel 194

§ 1. – Voor de toepassing van deze titel houdt het beginsel van gelijke behandeling de afwezigheid in van elke vorm van discriminatie.

§ 2. – Onder discriminatie wordt verstaan :

- directe discriminatie;
- indirecte discriminatie;
- opdracht tot discrimineren;
- intimidatie.

Artikel 195

Elk direct onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een directe discriminatie, tenzij dit directe onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Artikel 196

In afwijking van artikel 192, vormt elk direct onderscheid op grond van een zogenaamd ras, de huidskleur, de afkomst of de nationale of etnische afstamming een directe discriminatie, behalve in de in artikel 195 bedoelde gevallen.

Artikel 197

Elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een indirecte discriminatie,

- tenzij de ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze die aan de grondslag ligt van dit indirecte onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn; of,
- tenzij, in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap, aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden.

Artikel 198

§ 1. – Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling kunnen maatregelen van positieve actie worden getroffen of gehandhaafd.

§ 2. – Een maatregel van positieve actie kan slechts worden uitgevoerd mits naleving van de volgende voorwaarden :

- er moet een kennelijke ongelijkheid zijn;

- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;
- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;
- la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui.

Article 199

§ 1^{er}. – Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur la grossesse, l'accouchement et la maternité est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 2. – Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur le changement de sexe est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 3. – Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, les dispositions relatives à la protection de la grossesse et de la maternité ne s'analysent pas en une quelconque forme de discrimination, mais sont une condition pour la réalisation de l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes.

CHAPITRE IV
Champ d'application

Article 200

§ 1^{er}. – Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement;
- 4° aux modalités d'octroi de logement.

§ 2. – Le présent titre s'applique aux opérateurs suivants :

- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les sociétés immobilières de service public;
- le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les agences immobilières sociales;
- les sociétés de crédit social;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- les communes;
- les CPAS;
- les régies communales autonomes;
- la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

- het verdwijnen van deze ongelijkheid moet worden aangewezen als een te bevorderen doelstelling;
- de maatregel van positieve actie moet van tijdelijke aard zijn en van die aard zijn dat hij verdwijnt zodra de beoogde doelstelling is bereikt;
- de maatregel van positieve actie mag andermans rechten niet onnodig beperken.

Artikel 199

§ 1. – Voor de toepassing van deze titel wordt een direct onderscheid op grond van zwangerschap, bevalling of moederschap gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 2. – Voor de toepassing van deze titel wordt een direct onderscheid op grond van geslachtsverandering gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 3. – Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling kunnen de bepalingen betreffende de bescherming van de zwangerschap en het moederschap niet beschouwd worden als een vorm van discriminatie, maar zijn zij een voorwaarde voor de verwezenlijking van de gelijke behandeling van mannen en vrouwen.

HOOFDSTUK IV
Toepassingsgebied

Artikel 200

§ 1. – Deze titel is onder meer, maar niet uitsluitend, van toepassing op :

- 1° de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting;
- 2° de voorstelling, de voorlichting en de bekendmaking inzake toegang tot huisvesting;
- 3° de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning;
- 4° de modaliteiten voor het toekennen van een woning.

§ 2. – Deze titel is van toepassing op de volgende operatoren :

- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- de openbare vastgoedmaatschappijen;
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de sociale verhuurkantoren;
- de instellingen voor sociaal krediet;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de gemeenten;
- de OCMW's;
- de autonome gemeentelijke regieën;
- de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. – Le présent titre s'applique également à toutes les personnes du secteur public qui s'occupent à quelque niveau que ce soit de l'accès au logement au sein des organismes visés au § 2.

CHAPITRE V Dispositifs de protection

Article 201

§ 1^{er}. – Lorsqu'une plainte est introduite par ou au bénéfice d'une personne en raison d'une violation du présent titre, celui ou celle contre qui la plainte est dirigée ne peut prendre une mesure préjudiciable à l'encontre de la personne concernée, sauf pour des raisons qui sont étrangères à cette plainte.

§ 2. – Au sens du § 1^{er}, il y a lieu d'entendre par plainte :

- une plainte motivée introduite par la personne concernée auprès de l'organisme contre lequel la plainte est dirigée, conformément aux procédures en vigueur;
- une plainte motivée introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts;
- une action en justice introduite par la personne concernée;
- une action en justice introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts.

La plainte motivée visée au § 2, alinéa 1^{er}, premier et deuxième tirets, est datée, signée et notifiée par lettre recommandée à la poste, dans laquelle sont exposés les griefs adressés à l'auteur de la discrimination alléguée.

§ 3. – Lorsqu'une mesure préjudiciable est adoptée vis-à-vis de la personne concernée dans un délai de douze mois suivant l'introduction de la plainte, il appartient à celui ou celle contre qui la plainte est dirigée de prouver que la mesure préjudiciable a été adoptée pour des motifs qui sont étrangers à cette plainte.

Lorsqu'une action en justice a été introduite par ou au bénéfice de la personne concernée, le délai visé à l'alinéa 1^{er}, est prolongé jusqu'à échéance d'un délai de trois mois suivant le jour où la décision intervenue est coulée en force de chose jugée.

§ 4. – Lorsqu'il a été jugé qu'une mesure préjudiciable a été adoptée en contravention au § 1^{er}, l'auteur de la mesure doit verser à la personne concernée des dommages et intérêts dont le montant correspond, au choix de cette personne, soit à l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 186, § 2, soit au dommage que celle-ci a réellement subi. Dans ce dernier cas, il appartient à la personne concernée de prouver l'étendue du préjudice qu'elle a subi.

§ 5. – La protection visée dans le présent article est également d'application aux personnes qui interviennent comme témoins par le fait que, dans le cadre de l'instruction de la plainte visée au § 2, elles font connaître à la personne auprès de qui la plainte est introduite, dans un document daté et signé, les faits qu'elles ont elles-mêmes vus ou entendus et qui sont en relation avec la situation qui fait l'objet de la plainte ou par le fait qu'elles interviennent en tant que témoins en justice.

§ 6. – A la demande de la partie défenderesse, le juge saisi de la demande visée au § 2 peut décider d'abréger les délais visés au § 3.

§ 3. – Deze titel is ook van toepassing op alle personen uit de openbare sector die op welk niveau dan ook binnen de in § 2 bedoelde instanties werken rond toegang tot huisvesting.

HOOFDSTUK V Rechtsbescherming

Artikel 201

§ 1. – Wanneer een klacht wordt ingediend door of ten voordele van een persoon wegens schending van deze titel, mogen zij tegen wie deze klacht is ingediend geen nadelige maatregelen treffen ten aanzien van de betrokkene, behalve om redenen die vreemd zijn aan de klacht.

§ 2. – Voor de toepassing van § 1 wordt onder klacht begrepen :

- een met redenen omklede klacht ingediend door de betrokkene bij de instantie tegen wie de klacht is ingediend, overeenkomstig de van kracht zijnde procedures;
- een met redenen omklede klacht ingediend ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging;
- een rechtsvordering ingesteld door de betrokkene;
- een rechtsvordering ingesteld ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging.

De in § 2, eerste lid, eerste en tweede streepje bedoelde met redenen omklede klacht, bestaat uit een gedateerde, ondertekende en bij ter post ter kennis gebrachte aangetekende brief waarin de grieven ten aanzien van de dader van de vermeende discriminatie worden uiteengezet.

§ 3. – Wanneer een nadelige maatregel wordt getroffen ten aanzien van de betrokkene binnen twaalf maanden na het indienen van de klacht, valt de bewijslast dat de nadelige maatregel werd getroffen om redenen die vreemd zijn aan de klacht, ten laste van diegene tegen wie de klacht is ingediend.

Indien een rechtsvordering door of ten voordele van de betrokkene werd ingesteld, wordt de in het eerste lid bedoelde periode verlengd tot drie maanden na de dag waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is getreden.

§ 4. – Wanneer geoordeeld wordt dat de nadelige maatregel in strijd is met § 1, moet hij die de maatregel genomen heeft, aan de betrokkene een schadevergoeding betalen die, naar keuze van die persoon, gelijk is hetzij aan de in artikel 186, § 2, bedoelde forfaitaire schadevergoeding, hetzij aan de werkelijk door de persoon geleden schade. In laatstgenoemd geval moet de betrokkene de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 5. – De in dit artikel bedoelde bescherming is eveneens van toepassing op de personen die optreden als getuige doordat zij, in het kader van het onderzoek van de in § 2 bedoelde klacht, in een ondertekend en gedateerd document de feiten die zij zelf hebben gezien of gehoord en die betrekking hebben op de toestand die het voorwerp is van de klacht, ter kennis brengen van de persoon bij wie de klacht wordt ingediend, of doordat zij optreden als getuige in rechte.

§ 6. – Op vraag van de verweerder, kan de rechter bij wie de in § 2 bedoelde klacht aanhangig is gemaakt, beslissen om de in § 3 bedoelde termijn in te korten.

Article 202

§ 1^{er}. – En cas de discrimination, sans préjudice des articles 202 et suivants, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle.

La personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme forfaitaire fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subi.

§ 2. – L'indemnisation forfaitaire du préjudice moral visée au § 1^{er} est fixée à un montant de 650 euros; ce montant est porté à 1.300 euros dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi.

§ 3. – Les montants visés au § 2 sont indexés chaque année au 1^{er} janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. L'indice de départ est celui du mois de novembre 2008.

Article 203

Le juge peut, à la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts, ou du ministère public condamner au paiement d'une astreinte l'auteur de la discrimination pour le cas où il ne serait pas mis fin à celle-ci. Le juge statue conformément aux articles 1385/2 à 1385/9 du Code judiciaire.

Article 204

§ 1^{er}. – A la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts ou du ministère public, le président du tribunal compétent constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du présent titre.

Le président du tribunal peut ordonner la levée de la cessation dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions.

§ 2. – A la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 199, § 2.

§ 3. – Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.

§ 4. – L'action fondée sur le § 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé.

Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Artikel 202

§ 1. – In geval van discriminatie kan het slachtoffer onverminderd de artikelen 202 en volgende een schadevergoeding vorderen overeenkomstig het contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht.

De persoon die het discriminatieverbod heeft geschonden moet aan het slachtoffer een vergoeding betalen die naar keuze van het slachtoffer, gelijk is hetzij aan een forfaitair bedrag zoals uiteengezet in § 2, hetzij aan de werkelijk door het slachtoffer geleden schade. In laatstgenoemd geval moet het slachtoffer de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 2. – De in § 1 bedoelde forfaitaire vergoeding van de morele schade wordt bepaald op 650 euro; dat bedrag wordt verhoogd tot 1.300 euro indien de dader niet kan aantonen dat de betwiste ongunstige of nadelige behandeling ook op niet-discriminerende gronden getroffen zou zijn of omwille van andere omstandigheden, zoals de bijzondere ernst van de geleden morele schade.

§ 3. – De in § 2 bedoelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd rekening houdend met de index van de consumptieprijzen van de maand november met toepassing van de volgende indexeringsformule : het nieuwe bedrag is gelijk aan het basisbedrag vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de beginindex. De beginindex is de index van de maand november 2008.

Artikel 203

De rechter kan, op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, diegene die de discriminatie heeft gepleegd, veroordelen tot de betaling van een dwangsom wanneer aan die discriminatie geen einde is gemaakt. De rechter doet uitspraak overeenkomstig de artikelen 1385/2 tot 1385/9 van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 204

§ 1. – Op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank het bestaan vast van een zelfs onder het strafrecht vallende daad waardoor de bepalingen van deze titel worden overtreden en beveelt hij de staking ervan.

De voorzitter van de rechtbank kan de opheffing van de staking bevelen zodra bewezen is dat een einde is gemaakt aan de overtreding.

§ 2. – Op vraag van het slachtoffer kan de voorzitter van de rechtbank de in artikel 199, § 2, bedoelde forfaitaire schadevergoeding aan het slachtoffer toekennen.

§ 3. – De voorzitter van de rechtbank kan bevelen dat zijn beslissing of de samenvatting die hij opstelt, wordt aangeplakt tijdens de door hem bepaalde termijn, zowel buiten als binnen de inrichtingen van de overtreder of de lokalen die hem toebehoren, en dat zijn vonnis of de samenvatting ervan in kranten of op enige andere wijze wordt bekendgemaakt, dit alles op kosten van de overtreder.

Deze maatregelen van openbaarmaking mogen evenwel slechts opgelegd worden indien zij er kunnen toe bijdragen dat de gewraakte daad of de uitwerking ervan ophouden.

§ 4. – De vordering die steunt op § 1, wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding.

Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie.

Sous peine de nullité, la requête contient :

- 1° l'indication des jours, mois et année;
- 2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître au plus tôt trois jours, au plus tard huit jours après l'envoi du pli judiciaire.

Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.

Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.

§ 5. – Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux compétences du Conseil d'Etat, telles que définies par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

CHAPITRE VI Dispositions pénales

Article 205

Pour l'application du présent chapitre, la discrimination s'entend de toute forme de discrimination directe intentionnelle, de discrimination indirecte intentionnelle, d'injonction de discriminer ou de harcèlement, fondée sur un critère protégé.

Article 206

§ 1. – Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement :

- 1° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 2° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 3° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination ou à la ségrégation à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés;
- 4° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

Op straffe van nietigheid vermeldt het verzoekschrift :

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de naam en het adres van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon tegen wie de vordering wordt ingesteld;
- 4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen ten vroegste drie dagen en ten laatste acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafrecht.

Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten ingesteld is, wordt over de strafvervolging pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting is de verjaring van de strafvordering geschorst.

Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de procureur des Konings.

§ 5. – De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Raad van State zoals bepaald in de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State.

HOOFDSTUK VI Strafrechtelijke bepalingen

Artikel 205

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt begrepen onder discriminatie, elke vorm van opzettelijke directe discriminatie, opzettelijke indirecte discriminatie, opdracht tot discrimineren en intimidatie op grond van de beschermde criteria.

Artikel 206

§ 1. – Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft :

- 1° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;
- 2° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;
- 3° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie of tot segregatie jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria;
- 4° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

§ 2. – Quiconque, dans l'une des circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, diffuse des idées fondées sur la supériorité ou la haine raciale, est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement.

§ 3. – Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, quiconque fait partie d'un groupement ou d'une association qui, de manière manifeste et répétée, prône la discrimination ou la ségrégation fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, dans les circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, ou lui prête son concours.

Article 207

Est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans, tout fonctionnaire ou officier public, tout agent de l'autorité ou de la force publique qui, dans l'exercice de ses fonctions, commet une discrimination à l'égard d'une personne en raison de l'un des critères protégés.

Les mêmes peines sont applicables lorsque les faits sont commis à l'égard d'un groupe, d'une communauté et de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

Si l'inculpé justifie qu'il a agi par ordre de ses supérieurs pour des objets du ressort de ceux-ci et sur lesquels il leur était dû obéissance hiérarchique, les peines sont appliquées seulement aux supérieurs qui ont donné l'ordre.

Si les fonctionnaires ou officiers publics prévenus d'avoir ordonné, autorisé ou facilité les actes arbitraires susmentionnés prétendent que leur signature a été surprise, ils sont tenus conformément à l'article 29 du Code d'instruction criminelle, d'en donner avis sur-le-champ au procureur du Roi compétent, et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

Si l'un des actes arbitraires susmentionnés est commis au moyen de la fausse signature d'un fonctionnaire public, les auteurs du faux et ceux qui, méchamment ou frauduleusement, en font usage sont punis de la réclusion de dix ans à quinze ans.

Article 208

Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, ceux qui ne se conforment pas à un jugement ou un arrêt rendu en vertu de l'article 201 à la suite d'une action en cessation.

Article 209

Toutes les dispositions du livre premier du Code pénal, sans exceptions du chapitre VII et de l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent titre.

CHAPITRE VII Charge de la preuve

Article 210

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les procédures juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

§ 2. – Hij die, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, denkbeelden die zijn gegrond op rassuperioriteit of rassenhaat, verspreidt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen.

§ 3. – Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen wordt gestraft, hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die kennelijk en herhaaldelijk discriminatie of segregatie op grond van nationaliteit, een zogenaamd ras, de huidskleur, de afkomst of de nationale of etnische afstamming verkondigt, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, of eraan zijn medewerking verleent.

Artikel 207

Met gevangenisstraf van twee maanden tot twee jaar wordt gestraft ieder openbaar officier of ambtenaar, iedere agent van het openbaar gezag of van de openbare macht die in de uitoefening van zijn ambt een persoon discrimineert wegens één van de beschermde criteria.

Dezelfde straffen worden toegepast wanneer de feiten begaan zijn jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

Indien de verdachte bewijst dat hij heeft gehandeld op bevel van zijn meerderen, in zaken die tot hun bevoegdheid behoren en waarin hij hen als ondergeschikte gehoorzaamheid verschuldigd was, worden de straffen alleen toegepast op de meerderen die het bevel hebben gegeven.

Indien de openbare officieren of ambtenaren die beticht worden de bovengenoemde daden van willekeur bevolen, toegelaten of vergemakkelijkt te hebben, beweren dat hun handtekening bij verrassing is verkregen, zijn zij overeenkomstig artikel 29 van het Wetboek van strafvordering verplicht daarvan dadelijk bericht te geven aan de bevoegde procureur des Konings en aan die magistraat alle desbetreffende inlichtingen, processen-verbaal en akten te doen toekomen.

Indien één van de bovengenoemde daden van willekeur is gepleegd door middel van de valse handtekening van een openbaar ambtenaar, worden de daders van de valsheid en zij die er kwaadwillig of bedrieglijk gebruik van maken, gestraft met opsluiting van tien jaar tot vijftien jaar.

Artikel 208

Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen worden gestraft zij die zich niet voegen naar een vonnis of een arrest dat, als gevolg van een vordering tot staking, overeenkomstig artikel 201 werd gewezen.

Artikel 209

Alle bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn van toepassing op de in deze titel bedoelde misdrijven.

HOOFDSTUK VII Bewijslast

Artikel 210

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle gerechtelijke procedures, met uitzondering van de strafrechtelijke procedures.

Article 211

§ 1^{er}. – Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. – Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un critère protégé; ou
- 2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence.

§ 3. – Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou
- 2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou
- 3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable.

CHAPITRE VIII
Instances compétentes

Article 212

Peuvent ester en justice dans les litiges auxquels l'application du présent titre donnerait lieu, lorsqu'un préjudice est porté aux fins statutaires qu'ils se sont donné pour mission de poursuivre :

- 1° tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination;
- 2° les organisations représentatives des travailleurs et des employeurs, visées à l'article 3 de la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires;
- 3° les organisations représentatives au sens de la loi du 19 décembre 1974 organisant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités;
- 4° les organisations syndicales représentatives au sein de l'organe de concertation syndicale désigné pour les administrations, services ou institutions pour lesquels la loi du 19 décembre 1974 réglant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités n'est pas d'application;
- 5° les organisations représentatives des travailleurs indépendants.

Article 213

Lorsque la victime de la discrimination est une personne physique ou une personne morale identifiée, l'action des groupements d'intérêts ne sera recevable que s'ils prouvent qu'ils ont reçu l'accord de la victime.

Artikel 211

§ 1. – Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van één van de beschermde criteria kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. – Onder feiten die het bestaan van een directe discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

- 1° de gegevens waaruit een bepaald patroon van ongunstige behandeling blijkt ten aanzien van personen die drager zijn van een welbepaald beschermd criterium; of
- 2° de gegevens waaruit blijkt dat de situatie van het slachtoffer van de ongunstigere behandeling, vergelijkbaar is met de situatie van de referentiepersoon.

§ 3. – Onder feiten die het bestaan van een indirecte discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

- 1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten van algemene bekendheid; of
- 2° het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid; of
- 3° elementair statistisch materiaal waaruit een ongunstige behandeling blijkt.

HOOFDSTUK VIII
Bevoegde instanties

Artikel 212

Kunnen in rechte optreden in de rechtsgeschillen waartoe de toepassing van deze titel aanleiding kan geven, wanneer afbreuk wordt gedaan aan de statutaire opdrachten die ze zich tot doel hebben gesteld :

- 1° elke instelling van openbaar nut en elke vereniging die op de dag van de feiten ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezitten, en zich statutair tot doel stelt de rechten van de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden;
- 2° de representatieve werknemers- en werkgeversorganisaties, bedoeld bij artikel 3 van de wet van 5 december 1968 betreffende de collectieve arbeidsovereenkomsten en paritaire comités;
- 3° de representatieve vakorganisaties in de zin van de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel;
- 4° de representatieve vakorganisaties in het aangewezen orgaan van vakbondsoverleg voor de administraties, diensten of instellingen waarop de wet van 19 december 1974 tot de regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel niet van toepassing is;
- 5° de representatieve organisaties van de zelfstandigen.

Artikel 213

Wanneer het slachtoffer van de discriminatie een geïdentificeerd natuurlijk persoon of een rechtspersoon is, is de vordering van de belangenverenigingen alleen ontvankelijk als zij aantonen dat zij de instemming van het slachtoffer hebben gekregen.

CHAPITRE IX
Promotion de l'égalité de traitement

Article 214

Le Gouvernement désigne un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à promouvoir l'égalité de traitement.

Cet/ces organisme(s) est/sont compétent(s) pour :

- 1° l'aide aux victimes de discrimination en les accompagnant dans les procédures de recours;
- 2° la rédaction de rapports, d'études et de recommandations portant sur tous les aspects en rapport avec la discrimination. ».

HOOFDSTUK IX
Bevordering van de gelijke behandeling

Artikel 214

De Regering wijst één of meerdere organismen aan met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen.

Dit/deze organisme(n) is/zijn bevoegd om :

- 1° bijstand te verlenen aan de slachtoffers van discriminatie, door hen bij de beroepsprocedures te begeleiden;
- 2° berichten op te stellen, onderzoeken uit te voeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot alle aspecten in verband met discriminatie. ».

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, troisième chambre, 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 23 juillet 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, prorogé jusqu'au 28 septembre 2012, sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement », a donné l'avis (n° 51.800/3) suivant :

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation s'est limitée à l'examen de la compétence de l'auteur de l'acte, du fondement juridique (1) et de l'accomplissement des formalités prescrites (2).

OBSERVATION PRÉLIMINAIRE

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis a pour objet d'abroger l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du logement » (ci-après : le Code du logement) (article 2) et de la remplacer par un nouveau Code du logement (article 3).

Même si l'adoption d'un code du logement entièrement nouveau donne lieu à une nouvelle manifestation de la volonté du législateur régional bruxellois et que le code pourra être contesté dans son intégralité devant la Cour constitutionnelle, le Conseil d'État, compte tenu de la quantité de demandes dont la section de législation est actuellement saisie et du délai imparti, qui n'est nullement suffisant pour l'examen d'un projet d'une telle ampleur et complexité (le nouveau Code du logement comporte 214 articles), a fait porter son examen essentiellement sur les dispositions qui sont nouvelles par rapport au Code du logement existant (3). En outre, vu les circonstances évoquées. Cet examen a nécessairement été sommaire, même dans le cadre de la restriction indiquée sous le point 1. Dès lors, la circonstance qu'une disposition ne fasse l'objet d'aucune observation dans le présent avis ne peut nullement signifier qu'il n'y a rien à en dire. De même, l'observation qui est néanmoins formulée n'implique pas pour autant qu'elle est exhaustive.

FORMALITÉS

3. Selon l'article 104, § 1^{er}, du Code du logement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sollicite l'avis du Conseil consultatif du logement sur tout avant-projet d'ordonnance et tout arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement. Si le Conseil consultatif du logement rend un tel avis et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

- (1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.
- (2) Il n'en reste pas moins que le projet doit encore être soumis à un examen approfondi sur le plan de la légistique et de la correction de la langue. En ce qui concerne la légistique, on s'inspirera à cet effet du guide *Principes de technique législative – Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, www.raadvst-consetat-be, tab « Technique législative ».
- (3) En ce qui concerne des dispositions existantes, on se reportera en premier lieu aux observations formulées à cet égard dans des avis antérieurs relatifs à des projets fixant ou modifiant le Code bruxellois du logement, plus particulièrement l'avis 34.342/3 du 14 janvier 2003 sur un avant-projet d'ordonnance « relatif au Code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale » (1^{re} partie), *Doc. parl.*, CRBC 2002-2003, n° A-416/1 et l'avis 44.943/1/V du 12 août 2008 sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement », *Doc. parl.*, Parl. RBC 2008-2009, n° A-538/1.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, derde kamer, door de Minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting, op 23 juli 2012, verzocht haar binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 28 september 2012, een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode », heeft het volgende advies (nr. 51.800/3) 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 beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond (1), alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan (2).

VOORAFGAANDE OPMERKING

2. Het om advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode » (hierna : de Huisvestingscode) op te heffen (artikel 2) en te vervangen door een nieuwe Huisvestingscode (artikel 3).

Hoewel het aannemen van een volledig nieuwe huisvestingscode een nieuwe wilsuïting van de ordonnantiegever uitmaakt en de volledige code aanvechtbaar zal zijn bij het Grondwettelijk Hof, heeft de Raad van State, gelet op de huidige overbevraging van de afdeling Wetgeving en op de toegemeten termijn, die geenszins volstaat voor de behandeling van een dergelijk omvangrijk en complex ontwerp (de nieuwe Huisvestingscode bestaat uit 214 artikelen), zich toegespitst op een onderzoek van de bepalingen die nieuw zijn ten opzichte van de bestaande Huisvestingscode (3). Ook dat onderzoek is, gelet op de aangegeven omstandigheden, noodzakelijkerwijze summier geweest, zelfs binnen de sub 1 aangegeven beperking. Uit de vaststelling dat in dit advies over een bepaling niets wordt opgemerkt, mag bijgevolg niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over kan worden opgemerkt. Evenmin betekent het gegeven dat over een bepaling wel iets wordt opgemerkt, dat er niets meer kan over worden opgemerkt.

VORMVEREISTEN

3. Krachtens artikel 104, § 1, van de Huisvestingscode verzoekt de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de Adviesraad voor huisvesting om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak de huisvesting betreffen. In het geval dat de Adviesraad voor huisvesting zulk een advies verleent en daarin een standpunt wordt uiteengezet dat wordt gesteund door ten minste de helft

- (1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.
- (2) Dat neemt niet weg dat het ontwerp nog een grondig nazicht behoeft op wetgevingstechnisch en taalkundig vlak. Wat de wetgevingstechniek betreft, late men zich hiervoor leiden door de handleiding *Beginselen van de Wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, www.raadvst-consetat-be, tab « Wetgevingstechniek ».
- (3) Betreffende reeds bestaande bepalingen wordt in de eerste plaats verwezen naar wat daaromtrent is opgemerkt in vroegere adviezen betreffende ontwerpen tot vaststelling of wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, inzonderheid advies 34.342/3 van 14 januari 2003 over een voorontwerp van ordonnantie « met betrekking tot de huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1^{ste} deel) », *Parl. St.* BHR 2002-2003, nr. A-416/1 en advies 44.943/1/V van 12 augustus 2008 over een voorontwerp van ordonnantie « houdende wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode », *Parl. St.* Br.H.Parl. 2008-2009, nr. A-538/1.

doit préciser, selon l'article 106, § 3, du Code du logement, les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Si les motifs pour lesquels aucune suite n'est donnée à certaines observations du Conseil consultatif du logement ne sont souvent pas précisés dans la note au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, l'exposé des motifs du projet, qui doit d'ailleurs contenir également un commentaire général du projet, n'en tient pas du tout compte.

Par conséquent, il faudra encore se conformer à l'exigence imposée par l'article 106, § 3, du Code du logement. S'agissant d'un projet d'ordonnance, on le fera de préférence dans l'exposé des motifs.

COMPÉTENCE

4. Le projet comporte de nombreuses dispositions qui dérogent aux règles inscrites dans le Code civil. Comme la Cour constitutionnelle ⁽⁴⁾ et le Conseil d'État, section de législation ⁽⁵⁾, l'ont confirmé, il est inhérent à la matière du logement transférée aux régions que des dispositions spécifiques, propres à cette matière, puissent être adoptées en dérogeant à des règles du Code civil.

5. Le projet contient également plusieurs dispositions attribuant des compétences à des juridictions (voir par exemple les articles 7, § 1^{er}, alinéa 4, 16, alinéa 3, 22, 203 et 204, §§ 1^{er} à 3 en projet) et comporte, dans ce cadre, quelques dispositions procédurales (voir par exemple l'article 204, § 4, en projet).

Il ressort de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle ⁽⁶⁾ et des avis rendus par la section de législation du Conseil d'État que tant le régime de compétences des juridictions que la fixation des procédures qui doivent être suivies devant celles-ci, sont des matières qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale. Les communautés et régions peuvent uniquement réglementer dans ce domaine sur la base de leurs pouvoirs implicites visés à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles » ⁽⁷⁾. Cela signifie que les conditions d'application de cet article doivent être remplies, à savoir que l'empiètement sur la compétence fédérale est nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée, que la matière doit se prêter à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en cause sur la matière ne soit que marginale ⁽⁸⁾.

Il est recommandé, dans ce domaine, de préciser chaque fois dans l'exposé des motifs les raisons pour lesquelles le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale estime que les conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont remplies.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

6. Les références internes figurant dans l'ensemble du projet ne sont souvent pas correctes. Tel est par exemple le cas des références insérées dans les articles 8, alinéa 1^{er}, 32, § 3 (références aux articles 27 et 30, § 1^{er}), 41, 76, alinéa 2 (dans le texte néerlandais), 91, § 2, alinéa 3, 94, § 1^{er},

(4) C.C., 10 juillet 2008, n° 101/2008, B.23.1; voir également C.C., 20 avril 2005, n° 69/2005, B.13.2.

(5) Voir e.a. l'avis 48.599/1/V du 14 septembre 2010 sur un avant-projet de décret devenu le décret du 29 avril 2011 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen ». *Doc. parl.*, Parl. fl. 2010-2011, n° 854/1.

(6) Voir par exemple C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, B.3.3.

(7) *Ibid.*

(8) Voir par exemple C.C., 14 juin 2012, n° 75/2012, B.13.1.

van de leden, dient de Brusselse Hoofdstedelijke Regering krachtens artikel 106, § 3, van de Huisvestingscode de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

In de nota aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering worden vaak de redenen niet gepreciseerd waarom geen gevolg wordt gegeven aan bepaalde opmerkingen van de Adviesraad voor huisvesting, terwijl daar in de memorie van toelichting, waarin overigens ook een algemene toelichting bij het ontwerp dient te worden opgenomen, bij het ontwerp al helemaal niet wordt op ingegaan.

Er dient derhalve nog te worden voldaan aan het bij artikel 106, § 3, van de Huisvestingscode opgelegde vereiste. Aangezien het gaat om een ontwerp van ordonnantie, dient zulks bij voorkeur in de memorie van toelichting te gebeuren.

BEVOEGDHEID

4. Het ontwerp bevat tal van bepalingen waarbij wordt afgeweken van regels die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. Zoals door het Grondwettelijk Hof ⁽⁴⁾ en door de Raad van State, afdeling Wetgeving ⁽⁵⁾, is bevestigd, is het inherent aan de aan de gewesten overgedragen materie van de huisvesting dat specifieke, aan die aangelegenheid eigen, bepalingen kunnen worden aangenomen waarbij wordt afgeweken van regels van het Burgerlijk Wetboek.

5. Het ontwerp bevat ook een aantal bepalingen waarbij bevoegdheden worden toegekend aan rechtscolleges (zie bijvoorbeeld de ontworpen artikelen 7, § 1, vierde lid, 16, derde lid, 22, 203 en 204, §§ 1 tot 3) en bevat in dit raam sommige procedurebepalingen (zie bijvoorbeeld het ontworpen artikel 204, § 4).

Uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof ⁽⁶⁾ en de adviespraktijk van de Raad van State, afdeling Wetgeving, volgt dat zowel de regeling van de bevoegdheid van de rechtscolleges als het vaststellen van de procedures die voor deze rechtscolleges dienen te worden gevolgd, aangelegenheden zijn die behoren tot de bevoegdheid van de federale overheid. De gemeenschappen en de gewesten kunnen op dit vlak slechts regelgevend optreden op grond van hun impliciete bevoegdheden, bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » ⁽⁷⁾. Dat betekent dat aan de toepassingsvoorwaarden van dat artikel moet zijn voldaan, namelijk dat het betreden van de federale bevoegdheid noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheid van de betrokken entiteit, dat de aangelegenheid zich moet lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is ⁽⁸⁾.

Het verdient aanbeveling om op dit vlak telkens in de memorie van toelichting uiteen te zetten waarom naar het oordeel van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is voldaan.

ALGEMENE OPMERKINGEN

6. De interne verwijzingen die doorheen het ontwerp zijn opgenomen, zijn vaak niet correct. Dat is bijvoorbeeld het geval met de verwijzingen die zijn opgenomen in de ontworpen artikelen 8, eerste lid, 32, § 3 (verwijzingen naar de artikelen 27 en 30, § 1), 41, 76, tweede lid (in de

(4) GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.23.1; zie ook GwH, 20 april 2005, nr. 69/2005, B.13.2.

(5) Zie onder meer advies 48.599/1/V van 14 september 2010 bij een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 29 april 2011 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen », *Parl. St.* VI.Parl. 2010-2011, nr. 854/1.

(6) Zie bijv. GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3.

(7) *Ibid.*

(8) Zie bijv. GwH 14 juni 2012, nr. 75/2012, B.13.1.

alinéa 1^{er}, 95, 120, § 1^{er}, 125, §§ 1^{er}, 1^o, et 3, 3^o, 143, § 5, 193, 9^o et 11^o, 201, § 4, 202, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 204, § 2, et 208, en projet.

Le projet doit être soumis à un examen approfondi à cet égard.

7. Le projet confère de nombreuses délégations au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. La conformité de ces délégations doit être contrôlée au regard de l'article 23, alinéa 2, de la Constitution selon lequel la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels (dont le droit à un logement décent), et déterminent les conditions de leur exercice.

Dans l'avis 50.623/AV/3 (9), l'assemblée générale de la section de législation du Conseil d'État a défini la portée du principe de légalité contenu dans la disposition constitutionnelle précitée comme suit :

(traduction) « 25. En vertu de l'article 23, alinéa 2, de la Constitution, il revient à « la loi, [au] décret ou [à] la règle visée à l'article 134 [de] garanti[r] [...] les droits économiques, sociaux et culturels, et [de] déterminer les conditions de leur exercice ». Il ressort tant de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle que de la jurisprudence constante de la section de législation du Conseil d'État que l'article 23 de la Constitution doit être considéré comme étant l'une des dispositions de la Constitution « qui réservent certaines matières à un législateur » (10) (11).

26. Toutefois, il résulte également de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle qu'il ne peut se déduire de la circonstance que l'article 23, alinéa 2, de la Constitution dispose que le législateur compétent « [détermine] les conditions [d'] exercice » des droits qui y sont garantis que le législateur compétent ne pourrait pas charger le pouvoir exécutif de la « mise en œuvre » des droits (fondamentaux sociaux et économiques) qu'il organise ou garantit (12), ou des « choix » (13), des « principes » (14), « limites » (15) ou « éléments essentiels » (16) que le législateur lui-même a préalablement opérés, définis ou fixés. Pour apprécier si une délégation accordée au gouvernement dans des matières auxquelles s'applique l'article 23 de la Constitution n'est pas excessive, la Cour constitutionnelle tient plus particulièrement compte de la nature de la matière réglée, comme par exemple le fait qu'un règlement global de la matière par le

(9) Avis 50.623/AV/3 des 17 et 24 janvier 2012 sur un avant-projet de décret du 13 juillet 2012 « houdende de Vlaamse sociale bescherming », *Doc. parl.*, Parl. fl., 2011-2012, n° 1603/1.

(10) Note 37 de l'avis cité : Voir par exemple l'avis 41.413/1 du 19 octobre 2006 sur un projet devenu l'arrêté royal du 20 décembre 2006 instaurant les conditions d'octroi d'une allocation d'adoption en faveur des travailleurs indépendants.

(11) Note 38 de l'avis cité : Selon la Cour constitutionnelle, l'article 23 de la Constitution a attribué une compétence au législateur (formel) et prévu l'intervention d'une assemblée démocratiquement élue. Si tel n'était pas le cas, la Cour ne serait en effet pas compétente pour contrôler les délégations au regard de l'article 23 de la Constitution (voir par exemple Cour constitutionnelle, n° 73/2009, 5 mai 2009, B.3.4.).

(12) Note 39 de l'avis cité : Cour constitutionnelle, n° 43/2006, 15 mars 2006, B.21 (en ce qui concerne le droit de l'aide sociale); Cour constitutionnelle, n° 64/2008, 17 avril 2008, B.23.1 (en ce qui concerne le droit à la sécurité sociale).

(13) Note 40 de l'avis cité : Cour constitutionnelle, n° 147/2005, 28 septembre 2005, B.11.6.

(14) Note 41 de l'avis cité : Cour constitutionnelle, n° 37/98, 1^{er} avril 1998, B.4.4.; Cour constitutionnelle, n° 103/2006, 21 juin 2006, B.3.3.

(15) Note 42 de l'avis cité : Cour constitutionnelle, n° 18/98, 18 février 1998, B.6.

(16) Note 43 de l'avis cité : Cour constitutionnelle, n° 189/2005, 14 décembre 2005, B.10.3.; Cour constitutionnelle, n° 66/2007, 26 avril 2007, B.10.7.

Nederlandse tekst), 91, § 2, derde lid, 94, § 1, eerste lid, 95, 120, § 1, 125, §§ 1, 1^o, en 3, 3^o, 143, § 5, 193, 9^o en 11^o, 201, § 4, 202, § 1, eerste lid, 204, § 2, en 208.

Het ontwerp behoeft op dit vlak een grondig nazicht.

7. Het ontwerp bevat tal van delegaties aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. Die delegaties dienen te worden getoetst aan artikel 23, tweede lid, van de Grondwet, naar luid waarvan de wet, het decreet of de ordonnantie, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten (waaronder het recht op een behoorlijke huisvesting) waarborgen, waarvan zij de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

De algemene vergadering van de afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft de draagwijdte van het in de genoemde grondwetsbepaling vervatte legaliteitsbeginsel in advies 50.623/AV/3 (9) als volgt omschreven :

« 25. Op grond van artikel 23, tweede lid, van de Grondwet komt het aan de « wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel toe om de economische, sociale en culturele rechten te waarborgen en de voorwaarden voor de uitoefening ervan te bepalen ». Zowel uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof als uit de adviespraktijk van de afdeling Wetgeving van de Raad van State blijkt dat artikel 23 van de Grondwet moet worden beschouwd als één van de bepalingen van de Grondwet « die sommige aangelegenheden voorbehouden aan een wetgever » (10) (11).

26. Uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt echter ook dat uit het gegeven dat artikel 23, tweede lid, van de Grondwet bepaalt dat de bevoegde wetgever « de voorwaarden voor de uitoefening [bepaalt] » van de erin gewaarborgde rechten, niet kan worden afgeleid dat de bevoegde wetgever de uitvoerende macht niet zou mogen belasten met de « nadere uitwerking » van de door hem georganiseerde of gewaarborgde (sociaal-economische grond)rechten (12) of van de vooraf door de wetgever zelf gemaakte « keuzes » (13) of vastgestelde « beginselen » (14), « grenzen » (15) of « essentiële elementen » (16). Bij de beoordeling of een machtiging aan de regering in aangelegenheden waarop artikel 23 van de Grondwet van toepassing is, niet te ver gaat, houdt het Grondwettelijk Hof in het bijzonder rekening met de aard van de geregelde aangelegenheid, zoals bijvoorbeeld het gegeven dat een omvattende regeling van de

(9) Advies 50.623/AV/3 van 17 en 24 januari 2012, over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 13 juli 2012 « houdende de Vlaamse sociale bescherming », *Parl. St.* VI. Parl. 2011-2012, nr. 1603/1.

(10) Voetmoot 37 uit het geciteerde advies : Zie bijvoorbeeld adviezen 41.413/1 van 19 oktober 2006 over het ontwerp dat heeft geleid tot het koninklijk besluit van 20 december 2006 tot invoering van de toekenningsvoorwaarden van een adoptieuitkering ten gunste van de zelfstandigen.

(11) Voetmoot 38 uit het geciteerde advies : Volgens het Grondwettelijk Hof heeft de Grondwet in artikel 23 een bevoegdheid toegekend aan de (formeel) wetgever en voorzien in het optreden van een democratisch verkozen vergadering. Zo niet zou het Hof immers niet bevoegd zijn om delegatiebepalingen aan artikel 23 van de Grondwet te toetsen (zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof nr. 73/2009, 5 mei 2009, B.3.4.).

(12) Voetmoot 39 uit het geciteerde advies : Grondwettelijk Hof, nr. 43/2006, 15 maart 2006, B.21 (m.b.t. het recht op maatschappelijke dienstverlening); Grondwettelijk Hof, nr. 64/2008, 17 april 2008, B.32.1 (m.b.t. het recht op sociale zekerheid).

(13) Voetmoot 40 uit het geciteerde advies : Grondwettelijk Hof, nr. 147/2005, 28 september 2005, B.11.6.

(14) Voetmoot 41 uit het geciteerde advies : Grondwettelijk Hof, nr. 37/98, 1 april 1998, B.4.4.; Grondwettelijk Hof, nr. 103/2006, 21 juni 2006, B.3.3.

(15) Voetmoot 42 uit het geciteerde advies : Grondwettelijk Hof, nr. 18/98, 18 februari 1998, B.6.

(16) Voetmoot 43 uit het geciteerde advies : Grondwettelijk Hof, nr. 189/2005, 14 december 2005, B.10.3.; Grondwettelijk Hof, nr. 66/2007, 26 april 2007, B.10.7.

législateur « mettrait en cause l'efficacité des politiques qu'il arrête »⁽¹⁷⁾, le fait que lesdites « mesures peuvent [...] facilement être adaptées pour rencontrer les nécessités de l'évolution technique »⁽¹⁸⁾, le fait qu'une disposition générale et abstraite est inconciliable avec le choix du législateur d'adapter une aide proposée en fonction des besoins des bénéficiaires concernés⁽¹⁹⁾, le fait que la réglementation « [doit pouvoir] être adapt[é] de manière relativement souple à l'évolution des besoins et moyens »⁽²⁰⁾ dans le domaine politique concerné ou à la nature « particulièrement technique et complexe »⁽²¹⁾ de la réglementation. Dans des arrêts plus récents, la Cour a même jugé qu'une délégation était admissible pour autant que les habilitations portent sur « l'exécution »⁽²²⁾ ou « l'adoption »⁽²³⁾ de mesures « dont l'objet a été déterminé par le législateur compétent ». Il ressort néanmoins de ces arrêts que pour définir l'« objet » d'un droit fondamental social, économique ou culturel à garantir, le législateur ne peut pas se contenter de confier simplement au gouvernement le soin de déterminer la portée, les conditions d'octroi et le champ d'application personnel de ces droits ».

Compte tenu de ce qui précède, il appartient au législateur régional bruxellois de fixer les éléments essentiels concernant la portée des droits à garantir en matière de logement décent, notamment en déterminant les conditions de leur attribution et de leur champ d'application personnel.

À la lumière de ce qui précède, un certain nombre de délégations figurant dans le projet peuvent poser un problème, tel est le cas par exemple de la délégation au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour fixer les conditions de revenus et les loyers maximaux des logements visés à l'article 2, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o à 4^o, en projet (article 2, § 2, dernier alinéa, en projet), de la délégation pour fixer les modalités de calcul du loyer d'un logement social (article 2, § 1^{er}, 23^o, en projet), des délégations en matière d'exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (article 4, § 1^{er}, et surtout § 2, en projet), sans qu'un nombre suffisant de règles ou principes directeurs soient fixés dans l'ordonnance même pour toutes ces délégations. De même, on peut se demander si les différentes aides et interventions susceptibles d'être accordées aux personnes physiques (articles 160 à 170 en projet) sont développées à suffisance dans le projet.

Il appartiendra aux auteurs du projet de vérifier les points de celui-ci qui doivent être complétés, compte tenu de ce qui a été observé ci-dessus à l'égard du principe de légalité inscrit à l'article 23, alinéa 2, de la Constitution.

8. Selon l'article 43, alinéa 1^{er}, en projet, la Société du Logement de la Région bruxelloise exerce ses missions selon « les priorités et les orientations » définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le

- (17) *Note 44 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 189/2005, 14 décembre 2005, B.10.3.
- (18) *Note 45 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 189/2005, 14 décembre 2005, B.10.3.
- (19) *Note 46 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 43/2006, 15 mars 2006, B.21.
- (20) *Note 47 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 103/2006, 21 juin 2006, B.3.6.
- (21) *Note 48 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 64/2008, 17 avril 2008, B.32.2.
- (22) *Note 49 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 101/2008, 10 juillet 2008, B.39.; Cour constitutionnelle, n° 182/2008, 18 décembre 2008, B.6.3. Voir aussi Cour constitutionnelle, n° 73/2009, 5 mai 2009, B.6.4.
- (23) *Note 50 de l'avis cité* : Cour constitutionnelle, n° 135/2010, 9 décembre 2010, B.15 (en l'espèce, il s'agissait d'un système de programmation des lits dans les maisons de repos et les maisons de repos et de soins; Cour constitutionnelle, n° 151/2010, 22 décembre 2010, B.4 (en l'espèce, le gouvernement était habilité à définir des valeurs limites d'émission et d'immission des nuisances sonores, les méthodes et les instruments de mesure).

aangelegenheid door de wetgever « de doeltreffendheid van het door hem vastgestelde beleid in het gedrang zou brengen »⁽¹⁷⁾, het gegeven dat de betrokken « maatregelen gemakkelijk (...) [kunnen] worden aangepast om tegemoet te komen aan de vereisten van de technische ontwikkeling »⁽¹⁸⁾, het gegeven dat een algemene en abstracte bepaling onverenigbaar is met de keuze van de wetgever om een geboden hulp te laten variëren in functie van de behoeften van de betrokken gerechtigden⁽¹⁹⁾, het gegeven dat de regeling op « relatief soepele wijze [moet] kunnen worden aangepast aan de evolutie van de noden en middelen »⁽²⁰⁾ in het betrokken beleidsdomein of de « bijzonder technische en ingewikkelde »⁽²¹⁾ aard van de regeling. In recentere arresten oordeelde het Hof zelfs dat een delegatie aanvaardbaar is voor zover de machtigingen betrekking hebben op « de tenuitvoerlegging »⁽²²⁾ of op « het aannemen »⁽²³⁾ van maatregelen « waarvan het onderwerp door de bevoegde wetgever is aangegeven ». Uit deze arresten blijkt desalniettemin dat de wetgever zich er bij het bepalen van het « onderwerp » van een te waarborgen sociaal, economisch of cultureel grondrecht niet toe kan beperken het zonder meer aan de regering over te laten om de draagwijdte, de toekenningsvoorwaarden en het personele toepassingsgebied van deze rechten te bepalen ».

Gelet hierop is het aan de ordonnantiegever om de wezenlijke elementen te bepalen inzake de draagwijdte van de op het vlak van de behoorlijke huisvesting te waarborgen rechten, met name door het bepalen van de voorwaarden voor hun toekenning en van het personele toepassingsgebied ervan.

Een aantal in het ontwerp voorkomende delegaties kunnen in het licht van wat voorafgaat als problematisch voorkomen, zo bijvoorbeeld de delegatie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de inkomensvoorwaarden en de maximale huurprijzen van de in het ontwerp artikel 2, § 2, eerste lid, 1^o tot 4^o, bedoelde woningen te bepalen (ontworpen artikel 1, § 2, laatste lid), de delegatie om de berekeningswijze van de huurprijs voor een sociale woning vast te stellen (ontworpen artikel 2, § 1, 23^o), de delegaties inzake de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen (ontworpen artikel 4, § 1, en vooral § 2) zonder dat voor dit alles voldoende richtinggevende regels of beginnelen in de ordonnantie zelf worden vastgelegd. Ook rijst de vraag of de verschillende premies en tegemoetkomingen die aan natuurlijke personen kunnen worden toegekend (ontworpen artikelen 160 tot 170), wel voldoende in het ontwerp zijn uitgewerkt.

De stellers van het ontwerp dienen na te gaan waar het ontwerp dient te worden aangevuld gelet op hetgeen zo-even omtrent het in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet vervatte legaliteitsbeginsel werd opgemerkt.

8. Luidens het ontwerp artikel 43, eerste lid, oefent de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij haar taken uit volgens « de prioriteiten en de oriënteringen » vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij

- (17) *Voetmoot 44 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 189/2005, 14 december 2005, B.10.3.
- (18) *Voetmoot 45 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 189/2005, 14 december 2005, B.10.3.
- (19) *Voetmoot 46 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 43/2006, 15 maart 2006, B.21.
- (20) *Voetmoot 47 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 103/2006, 21 juni 2006, B.3.6.
- (21) *Voetmoot 48 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 64/2008, 17 april 2008, B.32.2.
- (22) *Voetmoot 49 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 101/2008, 10 juli 2008, B.39.; Grondwettelijk Hof, nr. 182/2008, 18 december 2008, B.6.3. Zie ook Grondwettelijk Hof, nr. 73/2009, 5 mei 2009, B.6.4.
- (23) *Voetmoot 50 uit het geciteerde advies* : Grondwettelijk Hof, nr. 135/2010, 9 december 2010, B.15 (in casu betrof het een systeem van programmering van de bedden in de rustoorden en de rust- en verzorgingstehuizen); Grondwettelijk Hof, nr. 151/2010, 22 december 2010, B.4 (in casu werd het aan de regering overgelaten de grenswaarden voor emissie en immissie van geluidshinder, de methodes en de meetapparatuur te bepalen).

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le contenu de ce contrat de gestion est précisé à l'article 44 en projet. L'article 47 en projet porte sur les matières du contrat de gestion que la Société du Logement de la Région bruxelloise peut conclure avec les sociétés immobilières de service public.

A cet égard, il convient de rappeler que le contenu d'un contrat de gestion doit rester limité à la simple mise en œuvre ou à l'application du cadre légal ou réglementaire existant, ou à des accords pratiques ou organisationnels, sans que ce cadre légal ou réglementaire existant puisse être complété.

9. Le projet contient diverses dispositions prévoyant une confirmation tacite d'une décision lorsque, après l'introduction d'un recours contre celle-ci, il n'est pas statué dans un délai déterminé (articles 7, § 4, alinéa 3, 9, § 3, 10, § 3, alinéa 2, 21, alinéa 2, 65, alinéa 4, et 78, § 2, dernier alinéa, en projet).

Un tel procédé n'est pas admissible. La garantie que comporte la faculté d'introduire un recours est ainsi vidée de toute sa substance, dès lors que les intéressés n'ont aucune certitude que leur recours sera effectivement examiné. Par ailleurs, les décisions implicites se caractérisant par l'absence d'une motivation formelle, les intéressés sont de nouveau privés d'une garantie. De plus, le procédé ne contribue pas à la sécurité juridique, ne fût-ce qu'en raison de l'absence d'une quelconque décision écrite et du fait que la décision tacite ne sera pas notifiée ni publiée dans les mêmes formes que les décisions ordinaires, avec toutes les conséquences qui en découlent en termes d'accessibilité et de contestation de telles décisions tacites, le cas échéant, également dans le chef de tiers intéressés. Enfin, le procédé se heurte non seulement aux intérêts des intéressés, mais également à l'intérêt général, en ce que des décisions sont prises sans préparation minutieuse ni mise en balance de tous les intérêts en présence.

Il convient dès lors de renoncer au procédé de la décision tacite de rejet du recours, certainement dans les cas où la décision est préjudiciable au citoyen.

10. Le projet n'a pas toujours une structure logique et cohérente (voir par exemple les articles 7 et suivants et l'article 20), ce qui nuit à la sécurité juridique. Sur ce plan également, le projet nécessite un examen complémentaire.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Arrêté de présentation

11. Le projet doit être assorti d'un arrêté de présentation qui, eu égard à l'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 « relative aux Institutions bruxelloises » ne peut être signé que par le ministre compétent⁽²⁴⁾.

DISPOSITIF

ARTICLE 3

Article 2 en projet

12. L'article 2 en projet ne définit nulle part la notion de « revenus ». Interrogé sur la question de savoir s'il ne faudrait pas prévoir une telle définition, le délégué a déclaré que la notion de « revenus » peut différer selon les différents instruments de la politique du logement. Toutefois, il

(24) L'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2000 « portant règlement de son fonctionnement et réglant la signature des actes du Gouvernement » fait également mention des secrétaires d'État, mais cet article est contraire à l'article 41, § 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989, qui doit primer.

met de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft gesloten. De inhoud van die beheersovereenkomst wordt nader bepaald in het ontworpen artikel 44. Het ontworpen artikel 47 heeft betrekking op de inhoud van de beheersovereenkomst die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan sluiten met de openbare vastgoedmaatschappijen.

In dat verband moet eraan worden herinnerd dat de inhoud van een beheersovereenkomst beperkt moet blijven tot de loutere concretisering of de toepassing van het bestaande wettelijke of reglementaire kader, of tot praktische of organisatorische afspraken, zonder het bestaande wettelijke of reglementaire kader te kunnen aanvullen.

9. Het ontwerp bevat verschillende bepalingen waarbij in een stilzwijgende bevestiging van een beslissing wordt voorzien wanneer na het instellen van een beroep daartegen geen uitspraak werd gedaan binnen een bepaalde termijn (ontworpen artikelen 7, § 4, derde lid, 9, § 3, 10, § 3, tweede lid, 21, tweede lid, 65, vierde lid, en 78, § 2, laatste lid).

Een dergelijk procedé is niet toelaatbaar. De waarborg die de mogelijkheid om beroep in te stellen inhoudt, wordt erdoor geheel uitgehold nu de betrokkenen geen enkele zekerheid hebben dat hun beroep effectief zal worden onderzocht. Daarenboven worden impliciete beslissingen gekenmerkt door het ontbreken van een formele motivering, waardoor aan de betrokkenen opnieuw een waarborg wordt ontnomen. Bovendien is het procedé niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt en de stilzwijgende beslissing niet op dezelfde wijze zal worden medegedeeld of bekendgemaakt als gewone beslissingen, met alle gevolgen vanden dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen, in voorkomend geval ook in hoofde van belanghebbende derden. Tot slot strijdt het procedé niet enkel met de belangen van de betrokkenen, maar ook met het algemeen belang doordat beslissingen tot stand komen zonder zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen.

Er dient derhalve te worden afgezien van het procedé van de stilzwijgende beslissing tot verwerping van het beroep, zeker in de gevallen waarin de beslissing in het nadeel van de burger is.

10. Het ontwerp is niet steeds logisch en coherent opgebouwd (zie bijvoorbeeld de artikelen 7 en volgende en artikel 20), wat de rechtszekerheid niet ten goede komt. Ook op dit vlak verdient het ontwerp een bijkomend nazicht.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Inleidingsbesluit

11. Het ontwerp moet worden voorzien van een indieningsbesluit, dat gelet op artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 « met betrekking tot de Brusselse Instellingen » enkel door de bevoegde minister kan worden ondertekend⁽²⁴⁾.

DISPOSITIEF

ARTIKEL 3

Ontworpen artikel 2

12. In het ontworpen artikel 2 wordt nergens een definitie gegeven van het begrip « inkomen ». Gevraagd of niet in zulk een definitie moet worden voorzien, verklaarde de gemachtigde dat het begrip « inkomen » kan verschillen naargelang de onderscheiden instrumenten van het huis-

(24) in artikel 8 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 juli 2000 « tot regeling van haar werkwijze en tot regeling van de ondertekening van de akten van de Regering » wordt ook gewag gemaakt van de staatssecretarissen, maar dat artikel strijdt met artikel 41, § 2, van de bijzondere wet van 12 januari 1989, dat dient te primeren.

n'en demeure pas moins que l'ordonnance devrait fixer les modalités des conditions de revenus (voir également l'observation 7), même si celles-ci diffèrent selon l'instrument ou le secteur concernés.

13. Le délégué a déclaré que l'intention est effectivement de considérer comme un « ménage » des personnes non apparentées qui cohabitent dans un même logement. La question se pose alors de savoir si un lien doit exister, et si oui lequel, entre les personnes concernées, ou si la simple cohabitation dans un logement suffit. Quoiqu'il en soit, la terminologie utilisée devra être revue compte tenu à la lumière de l'intention des auteurs du projet.

14. La notion de « petit logement » est définie à l'article 2, § 1^{er}, 11^o en projet, mais cette notion n'est pas utilisée dans la suite du projet ⁽²⁵⁾. Il y a lieu dès lors d'omettre la disposition précitée.

Article 7 en projet

15. La portée de l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret (de préférence 2^o), en projet, n'est pas claire : il est difficile de prévoir que le logement est « conforme aux exigences déterminées à l'article 4 », dès lors qu'il s'agit précisément de cas pour lesquels ces exigences ne sont pas remplies. Sans doute faut-il comprendre que le logement concerné peut néanmoins encore être mis en location jusqu'à l'expiration du contrat de bail malgré les manquements constatés.

16. Toujours en ce qui concerne l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret, en projet, la question se pose de savoir pourquoi, dans le cas où une amende administrative a déjà été infligée, le fonctionnaire peut décider que la suspension éventuelle de (la moitié – voir l'article 10, § 2, alinéa 3, en projet) de l'amende est levée (de sorte que la totalité de l'amende est due), alors que si aucune amende administrative n'avait été initialement appliquée, seule la moitié du montant minimum de l'amende sera infligée.

Article 9 en projet

17. À la deuxième phrase de l'article 9, § 2, alinéa 2, en projet, il est requis que la décision de refus de délivrer l'attestation de conformité « [soit] dûment motivée ».

La règle selon laquelle une décision administrative à portée individuelle doit être formellement motivée revient à réitérer ce qui découle déjà de la loi du 29 juillet 1991 « relative à la motivation formelle des actes administratifs ». Cette prescription est donc non seulement superflue, mais également de nature à induire en erreur parce qu'elle pourrait donner à tort l'impression que d'autres décisions administratives à portée individuelle réglées dans le projet ne doivent pas être motivées formellement, ce qui n'est évidemment pas le cas.

Il y a lieu, dès lors, d'omettre la deuxième phrase de l'article 9, § 2, alinéa 2, en projet.

Une observation analogue s'applique à l'égard de l'article 30, § 3, en projet.

(25) La définition de cette notion ne s'accorde du reste pas avec la définition de la notion de « logement moyen », le « petit logement » étant défini en fonction de sa superficie, alors que le « logement moyen », à l'inverse de ce que la terminologie utilisée laisse entendre, est défini sur la base des revenus du ménage auquel le logement est donné en location, cédé ou vendu.

vestingsbeleid. Dit neemt evenwel niet weg dat in de ordonnantie nadere regels zouden moeten worden opgenomen omtrent de inkomensvoorwaarden (zie ook opmerking 7), ook al zijn die verschillend naargelang het betrokken instrument of de betrokken sector.

13. De gemachtigde verklaarde dat het weldegelijk in de bedoeling ligt om niet met elkaar verwante personen die in eenzelfde woning samenwonen als een « gezin » te beschouwen. De vraag rijst dan of er een, en zo ja welke, band tussen de bedoelde personen dient te bestaan, dan wel of het louter samenwonen in een woning volstaat. De gehanteerde terminologie zal in ieder geval dienen te worden herbekeken in het licht van de bedoeling van de stellers van het ontwerp.

14. In het ontworpen artikel 2, § 1, 11^o, wordt het begrip « kleine woning » gedefinieerd, maar dat begrip wordt verder in het ontwerp niet gehanteerd ⁽²⁵⁾. De genoemde bepaling dient dan ook te worden wegge laten.

Ontworpen artikel 7

15. De drangwijdte van het bepaalde in het ontworpen artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje (beter 2^o), is niet duidelijk : er kan bezwaarlijk worden bepaald dat de woning « in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen » nu het juist gaat om gevallen waarin niet aan die verplichtingen is voldaan. Wellicht wordt bedoeld dat de betrokken woning toch nog verder mag blijven verhuurd worden tot het einde van de huurovereenkomst ondanks de vastgestelde tekortkomingen.

16. Nog in verband met het ontworpen artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje, rijst de vraag waarom in het geval dat reeds een administratieve geldboete werd opgelegd, de ambtenaar kan beslissen dat de eventuele opschorting van (de helft – zie het ontworpen artikel 10, § 2, derde lid) van de boete wordt opgeheven (zodat de gehele boete verschuldigd wordt), terwijl wanneer initieel geen administratieve geldboete werd opgelegd, slechts de helft van de minimumboete zal worden opgelegd.

Ontworpen artikel 9

17. In de tweede zin van het ontworpen artikel 7, § 2, tweede lid, wordt vereist dat de beslissing tot weigering van afgifte van het conformiteitsattest « behoorlijk met redenen wordt omkleed ».

Het voorschrift dat een administratieve beslissing met individuele draagwijdte formeel gemotiveerd wordt, komt neer op een herhaling van wat reeds voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991 « betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen ». Dat voorschrift is bijgevolg overbodig, maar ook misleidend omdat erdoor ten onrechte de indruk zou kunnen ontstaan dat mildere in het ontwerp geregelde administratieve beslissingen met individuele draagwijdte niet formeel gemotiveerd hoeven te zijn, wat uiteraard niet het geval is.

De tweede zin van het ontworpen artikel 9, § 2, tweede lid, dient derhalve te worden weggelaten.

Een gelijkaardige opmerking geldt ten aanzien van het ontworpen artikel 30, § 3.

(25) De omschrijving van dat begrip spoort overigens niet met de omschrijving van het begrip « middelgrote woning », nu de « kleine woning » wordt gedefinieerd aan de hand van de oppervlakte ervan, terwijl de « middelgrote woning », anders dan de gehanteerde terminologie laat uitschijnen, wordt gedefinieerd aan de hand van het inkomen van het gezin waaraan de woning wordt verhuurd, vervreemd of verkocht.

Article 10 en projet

18. Il n'appartient pas au législateur régional bruxellois de confirmer l'applicabilité de dispositions du Code pénal de sorte que, dans la phrase introductive de l'article 10 en projet, les mots « prévues par le Code pénal et celles » seront omis.

Article 12 en projet

19. Invité à préciser pourquoi aucune proposition de relogement ne doit être faite dans le cas visé à l'article 7, § 5, en projet, le fonctionnaire délégué a déclaré que dans les cas qui y sont visés (infractions mettant en péril la sécurité ou la santé des occupants), il faut pouvoir intervenir immédiatement, de sorte qu'on ne peut attendre qu'une proposition de relogement soit faite, celle-ci, conformément à l'article 12, alinéa 2, en projet, devant être formulée au plus tard au moment de l'expulsion. Si cette circonstance justifie qu'une telle proposition ne soit pas faite au moment de l'évacuation du logement concerné, elle ne justifie nullement l'absence totale d'une telle proposition.

Par conséquent, l'article 12, alinéa 2, en projet, sera réexaminé sur ce point.

Article 15 en projet

20. La référence dans l'article 15, § 1^{er}, 2^o, en projet, aux « articles 7 et 8 » est trop imprécise et il faudra y remédier.

Article 20 en projet

21. À l'article 20, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, on écrira dans le texte néerlandais « worden begaan » au lieu de « worden ingeroepen ».

22. Selon l'article 20, § 2, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, les fonctionnaires (et non : les agents) y visés ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal; faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions à l'article 20, § 1^{er}.

Bien qu'il s'agisse en l'occurrence de sanctions administratives, certes revêtant un caractère pénal, l'appréciation de la Cour constitutionnelle concernant l'attribution d'une valeur probante particulière à des procès-verbaux proprement dits, s'applique moyennant les adaptations nécessaires. Dans de nombreux arrêts, la Cour a jugé à cet égard qu'une telle règle constitue une exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal vaut comme simple renseignement et, par conséquent, également au régime de la libre administration de la preuve en matière répressive, selon lequel le juge apprécie, en fonction de sa propre conviction, la valeur probante d'un élément déterminé, de sorte que la différence de traitement qui en résulte doit être raisonnablement justifiée et ne peut restreindre les droits du prévenu d'une manière disproportionnée ⁽²⁶⁾.

À cet égard, il est recommandé de justifier dans l'exposé des motifs l'attribution d'une valeur probante particulière aux procès-verbaux précités.

23. Selon l'article 20, § 2, dernier alinéa, en projet, le procès-verbal émanant d'agents (lire : fonctionnaires) communaux assermentés ⁽²⁷⁾ « fait également foi au sens du présent article » (en néerlandais « rechtsgeldig in de zin van dit artikel »).

(26) Voir notamment C.C., 6 avril 2000, n° 40/2000, B.14.1 et Cour constitutionnelle, n° 16/2001, 14 février 2001, B.12.1.

(27) Le pouvoir de dresser des procès-verbaux devrait du reste être expressément confié à ces fonctionnaires.

Ontworpen artikel 10

18. Het staat niet aan de ordonnantiegever de toepasselijkheid van bepalingen van het Strafwetboek te bevestigen, zodat in de inleidende zin van het ontworpen artikel 10 de woorden « van het Strafwetboek en deze » dienen te vervallen.

Ontworpen artikel 12

19. Gevraagd om uitleg waarom geen herhuisvestingsvoorstel dient te worden gedaan in het geval bedoeld in het ontworpen artikel 7, § 5, antwoorde de gemachtigde dat in de erin bedoelde gevallen (overtredingen die de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen) onmiddellijk moet kunnen worden opgetreden, zodat niet kan worden gewacht tot een herhuisvestingsvoorstel is gedaan, nu dat voorstel luidens het ontworpen artikel 12, tweede lid, ten laatste op het moment van de uithuiszetting moet worden geformuleerd. Die omstandigheid verantwoordt wel dat niet bij het ontruimen van de betrokken woning zulk een voorstel wordt gedaan, maar geenszins dat er in het geheel geen zulk voorstel wordt geformuleerd.

Het ontworpen artikel 12, tweede lid, dient derhalve op dit vlak te worden herbekeken.

Ontworpen artikel 15

20. De verwijzing in het ontworpen artikel 15, § 1, 2^o, naar de « artikelen 7 en 8 » is te weinig precies, wat dient te worden verholpen.

Ontworpen artikel 20

21. In het ontworpen artikel 20, § 1, tweede lid, schrijf men in de Nederlandse tekst « worden begaan » in plaats van « worden ingeroepen ».

22. Luidens het ontworpen artikel 20, § 2, eerste lid, tweede zin, zijn de erin bedoelde ambtenaren (niet : agenten) bevoegd om de in artikel 20, § 1, omschreven overtredingen op te sporen en een tot het bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal op te maken.

Al gaat het te dezen om administratieve sancties, weliswaar met een strafrechtelijk karakter, geldt *mutatis mutandis* hetgeen het Grondwettelijk Hof heeft geoordeeld omtrent het verlenen van een bijzondere bewijswaarde aan eigenlijke processen-verbaal. In tal van arresten heeft het Hof daaromtrent erop gewezen dat zulk een regel een uitzondering vormt op de algemene regel dat een proces-verbaal geldt als een loutere inlichting en derhalve ook op de regel van de vrije bewijslevering in strafzaken, waarbij de rechter, naar eigen overtuiging, de bewijswaarde beoordeelt van een bepaald element, zodat het verschil in behandeling dat eruit voortvloeit op een redelijke verantwoording dient te berusten en het de rechten van de overtreder niet op een onevenredige wijze mag beperken ⁽²⁶⁾.

Het verdient in dit verband aanbeveling om in de memorie van toelichting de verantwoording op te nemen voor het toekennen van een bijzondere bewijswaarde aan de genoemde processen-verbaal.

23. Luidens het ontworpen artikel 20, § 2, laatste lid, is het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke agenten ⁽²⁷⁾ (lees : ambtenaren) « rechtsgeldig in de zin van dit artikel » (in het frans : « fait également foi au sens du présent article »).

(26) Zie onder meer GwH 6 april 2000, nr. 40/2000, B.14.1 en Grondwettelijk Hof, nr. 16/2001, 14 februari 2001, B.12.1.

(27) De bevoegdheid om processen-verbaal op te stellen zou overigens uitdrukkelijk aan die ambtenaren moeten worden opgedragen.

Surtout dans le texte néerlandais, la portée de cette disposition n'est pas tout à fait claire. Ainsi, la question se pose de savoir si les procès-verbaux qui y sont visés font également foi jusqu'à preuve du contraire ⁽²⁸⁾.

Il conviendra dès lors de réécrire la disposition précitée.

24. L'article 20, § 3, en projet, prévoit qu'un avertissement soit adressé à l'auteur présumé de l'infraction lorsqu'une infraction visée à l'article 20, § 1^{er}, en projet, est constatée. Vu qu'une amende administrative n'est pas encore fixée à ce moment et que l'auteur présumé doit encore être entendu (article 20, § 4, alinéa 5, en projet), l'article 20, § 3, alinéa 2, c) et d), en projet, ne peut pas faire état, respectivement, de « sanction administrative encourue » et d'« amendes infligées ».

Au demeurant, on n'aperçoit pas l'effet juridique des suites données ou non à l'avertissement, dans le délai visé à l'article 20, § 3, alinéa 1^{er}, de trois mois.

L'article 20, § 3, en projet, sera adapté sur ces points.

25. Selon l'article 20, § 5, alinéas 3 et 4, en projet, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement concerné et la Région de Bruxelles-Capitale (et non : le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, qui n'a pas de personnalité juridique propre) peut faire procéder à la vente publique de ce logement en cas de non-paiement de l'amende administrative.

Il est fort douteux que ces dispositions, qui constituent une infraction grave au droit à la propriété, soient raisonnablement proportionnées au but poursuivi, à savoir éviter que l'amende ne soit payée. Cette question s'impose d'autant plus que le montant des amendes administratives peut fortement varier en fonction des circonstances qui sont déterminantes pour leur importance.

Article 26 en projet

26. Dans l'article 26, alinéa 1^{er}, en projet, mieux vaudrait écrire : « qui donne des logements en location » au lieu de « qui possède des logements à mettre en location ».

Article 29 en projet

27. La fixation des critères autres que celui de l'ordre chronologique des demandes en matière d'attribution de logements mis à disposition par les « opérateurs immobiliers publics » ⁽²⁹⁾, ne peut pas être confiée à ces derniers (par leur insertion dans le Règlement d'attribution), mais doit être prévue dans le projet même.

Article 32 en projet

28. Il convient de clarifier ce qu'il faut entendre à l'article 32, § 2, alinéa 2, en projet, par le terme « recours selon les voies ordinaires ».

Article 41 en projet

29. Il y a lieu de préciser ce qu'il faut entendre à l'article 41, 16°, en projet, par les mots « mises à disposition précaires ».

(28) Selon l'exposé des motifs, tel est bien le cas.

(29) Dans le texte néerlandais, la définition inscrite à l'article 2, § 1^{er}, 5°, en projet, mentionne toutefois « openbaar vastgoedbeheerder ».

Vooral in de Nederlandse tekst is de draagwijdte van deze bepaling niet geheel duidelijk. Zo rijst de vraag of de erin bedoelde processen-verbaal ook gelden tot het bewijs van het tegendeel ⁽²⁸⁾.

De genoemde bepaling dient dan ook te worden herschreven.

24. In het ontworpen artikel 20, § 3, wordt voorzien in een waarschuwing die aan de vermoedelijke overtreder wordt gericht wanneer een in het ontworpen artikel 20, § 1, bedoelde overtreding wordt vastgesteld. Aangezien er op dit moment nog geen administratieve geldboete is vastgesteld en de vermoedelijke overtreder nog moet worden gehoord (ontworpen artikel 20, § 4, vijfde lid), kan in het ontworpen artikel 20, § 3, tweede lid, c) en d), geen gewag worden gemaakt van, respectievelijk, « de opgelopen administratieve straf » en « de opgelegde geldboeten ».

Het is overigens niet duidelijk wat het rechtsgevolg is van het al dan niet binnen de in het ontworpen artikel 20, § 3, eerste lid, bedoelde termijn van drie maanden gevolg geven aan de waarschuwing.

Het ontworpen artikel 20, § 3, dient op deze vlakken te worden aangepast.

25. Luidens het ontworpen artikel 20, § 5, derde en vierde lid, wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek op de betrokken woning en kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (niet : het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat geen eigen rechtspersoonlijkheid heeft) die woning openbaar doen verkopen bij niet-betaling van de administratieve geldboete.

Het is zeer de vraag of deze bepalingen, die een ernstige inbreuk op het eigendomsrecht uitmaken, wel in een redelijk evenredigheidsverband staan met het nagestreefde doel, namelijk het vermijden dat de geldboete niet wordt betaald. Die vraag klemt des te meer nu het bedrag van de administratieve geldboeten sterk kan variëren in acht genomen de omstandigheden die bepalend zijn voor hun hoogte.

Ontworpen artikel 26

26. In het ontworpen artikel 26, eerste lid, wordt het woord « bezit » best vervangen door het woord « verhuurt ».

Ontworpen artikel 29

27. Het bepalen van de andere criteria dan de chronologische volgorde van de aanvragen inzake de toewijzing van woningen die door de « openbare vastgoedoperatoren » ⁽²⁹⁾ ter beschikking worden gesteld, kan niet worden overgelaten aan de openbare vastgoedoperatoren (door opname ervan in het Toewijzingsreglement), maar dient in het ontwerp zelf te gebeuren.

Ontworpen artikel 32

28. Er dient in het ontworpen artikel 32, § 2, tweede lid, te worden verduidelijkt wat met de term « gewoon beroep » wordt bedoeld.

Ontworpen artikel 41

29. Er dient te worden gepreciseerd wat in het ontworpen artikel 41, 16°, wordt bedoeld met de woorden « precaire terbeschikkingstellingen ».

(28) Volgens de memorie van toelichting is dit wel degelijk het geval.

(29) In de in het ontworpen artikel 2, § 1, 5°, opgenomen definitiebepaling wordt evenwel gewag gemaakt van « openbaar vastgoedbeheerder ».

Article 48 en projet

30. Selon l'article 48 en projet, la Société du Logement de la Région bruxelloise élabore un règlement qui s'applique aux sociétés immobilières de service public qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec elle ⁽³⁰⁾.

Il faut rappeler à cet égard que l'attribution de compétences réglementaires à des organismes publics ou à leurs organes est difficilement conciliable avec les principes généraux du droit public belge, en ce qu'il est ainsi porté atteinte au principe de l'unité du pouvoir réglementaire et que tout contrôle parlementaire direct fait défaut en la matière. Les actes réglementaires émanant d'organismes publics sont en outre dépourvus des garanties dont est assortie la réglementation classique, telles que celles en matière de publication et de contrôle préventif exercé par la section de législation du Conseil d'État.

Ce n'est que si la délégation accordée à une organisme public a une portée limitée, qu'elle concerne des matières ayant un caractère purement technique ou pratique et que l'on peut considérer que les organismes qui doivent appliquer la réglementation concernée sont également les mieux placés pour l'élaborer en connaissance de cause et exercer la compétence ainsi déléguée, que cette délégation peut être réputée admissible.

Ce n'est que si le règlement visé à l'article 48, en projet, se limitait à réglementer, dans le cadre légal et réglementaire existant, des aspects purement techniques ou pratiques des matières énumérées dans cet article que la délégation à la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB) serait admissible.

Article 80 en projet

31. Selon l'article 80 en projet, les administrateurs, mandataires et préposés d'une société immobilière de service public sont punis des peines (dans le texte néerlandais, lire : straffen) prévues à l'article 196 du Code pénal.

Pour que la référence à l'article 196 du Code pénal puisse s'inscrire dans le cadre de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale, cette référence doit être interprétée en ce sens que la référence à l'article 196 du Code pénal est faite dans la version dans laquelle cette disposition est en vigueur au moment de l'approbation de l'ordonnance envisagée. Ainsi, des modifications ultérieures de l'article 196 ne pourront pas avoir d'incidence sur la référence en projet. En effet, la portée de la référence ne peut pas dépendre de dispositions prises par une autre autorité, en l'occurrence l'autorité fédérale.

Une telle référence à une disposition légale existant à un moment donné peut toutefois donner lieu à des difficultés, précisément si le législateur fédéral devait modifier, remplacer ou abroger cette disposition par la suite. Il faudrait éviter l'insécurité juridique qui en découlerait dans ce cas.

Mieux vaudrait dès lors fixer explicitement le degré de la peine à l'article 80, alinéa 1^{er}, même, en projet. Évidemment, rien n'empêche le législateur régional de s'inspirer à cet égard de la disposition actuellement inscrite à l'article 196 du Code pénal.

32. Dans l'article 80, alinéa 2, en projet, l'infraction à « la présente ordonnance et à ses arrêtés d'exécution » est punissable dans le chef de certaines personnes d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille euros ou de l'une de ces peines seulement, « sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal ». L'article 80, alinéa 3, en projet, étend cette incrimination.

(30) Voir l'observation 8 concernant le procédé du contrat de gestion.

Ontworpen artikel 48

30. Luidens het ontworpen artikel 48 stelt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een reglement op dat geldt voor de openbare vastgoedmaatschappijen die geen beheersovereenkomst met haar hebben gesloten ⁽³⁰⁾.

In dat verband dient eraan te worden herinnerd dat het toekennen van reglementaire bevoegdheden aan openbare instellingen of organen ervan moeilijk in overeenstemming te brengen valt met de algemene principes van het Belgisch publiekrecht, aangezien erdoor wordt geraakt aan het beginsel van de eenheid van de verordenende macht en ter zake iedere rechtstreekse parlementaire controle ontbreekt. Verordeningen uitgaande van openbare instellingen ontberen daarenboven de waarborgen waarmee de klassieke regelgeving gepaard gaat, zoals die inzake bekendmaking en de preventieve controle van de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

Enkel wanneer de delegatie aan een openbare instelling een beperkte draagwijdte heeft en ze betrekking heeft op aangelegenheden die een louter technische of praktische aard hebben en ervan kan worden uitgegaan dat de instellingen die de betrokken reglementering dienen toe te passen, ook het best geplaatst zijn om deze met kennis van zaken uit te werken en de aldus gedelegeerde bevoegdheid uit te oefenen, kan die delegatie toelaatbaar worden geacht.

Het is slechts zo het in het ontworpen artikel 48 bedoelde reglement beperkt zou blijven tot het regelen, binnen het bestaande wettelijke en reglementaire kader, van louter technische of praktische aspecten van de in dat artikel opgesomde aangelegenheden dat de delegatie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toelaatbaar zou zijn.

Ontworpen artikel 80

31. Luidens het ontworpen artikel 80 worden de bestuurders, de mandaathouders en de aangestelden van een openbare vastgoedmaatschappij bestraft met de sancties (lees : straffen) bepaald in artikel 196 van het Strafwetboek.

Opdat de verwijzing naar artikel 196 van het Strafwetboek zou passen binnen de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, moet die verwijzing zo worden begrepen dat verwezen wordt naar artikel 196 van het Strafwetboek in de versie zoals die bepaling van kracht is op het ogenblik dat de aan te nemen ordonnantie wordt goedgekeurd. Latere wijzigingen van artikel 196 zullen dan geen invloed kunnen hebben op de ontworpen verwijzing. De draagwijdte van de verwijzing mag immers niet afhangen van bepalingen die door een andere overheid, te dezen de federale overheid, worden genomen.

Een dergelijke verwijzing naar een op een bepaald ogenblik bestaande wetsbepaling kan echter tot moeilijkheden aanleiding geven, precies indien de federale wetgever die bepaling nadien zou wijzigen, vervangen of opheffen. De rechtsonzekerheid die in dat geval ontstaat, zou moeten worden vermeden.

De strafmaat wordt derhalve beter met zoveel woorden in het ontworpen artikel 80, eerste lid, zelf bepaald. Uiteraard belet niets dat de decreetgever zich daarbij dan laat inspireren door wat thans in artikel 196 van het Strafwetboek is bepaald.

32. In het ontworpen artikel 80, tweede lid, wordt de overtreding van « deze ordonnantie en haar uitvoeringsbesluiten » in hoofde van een aantal personen strafbaar gesteld met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van duizend tot tienduizend euro of met één van die straffen alleen, « onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek ». Het ontworpen artikel 80, derde lid, bevat een uitbreiding van deze strafbaarstelling.

(30) Zie opmerking 8 over het procedé van de beheersovereenkomst.

Cette incrimination vise des comportements très variés, de sorte qu'on peut se demander si elle se concilie avec le principe de proportionnalité des peines, qui implique que le taux de la peine doit être proportionnel à la gravité des faits érigés en infraction, et avec l'impératif de la prévisibilité des sanctions découlant notamment du principe de la légalité des peines. Certes, la circonstance que le juge peut fixer son choix à l'intérieur d'une fourchette de peines minimales et maximales lui permet, dans une certaine mesure, d'infliger une peine adaptée, mais cette faculté ne répond pas tout à fait à cette objection.

Les auteurs du projet sont par conséquent invités à soumettre ce régime à un nouvel examen.

33. Toujours en ce qui concerne l'article 80, alinéas 2 et 3, en projet, il convient de relever que le Code pénal comporte déjà un dispositif relatif au concours d'infractions (articles 58 à 65), qui sur la base de l'article 11, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles », s'applique aux infractions introduites par ordonnance. Ce n'est que si l'on entend déroger à ce régime qu'il faut prévoir des dispositions en la matière⁽³¹⁾. Les auteurs du projet doivent dès lors examiner s'il y a lieu de maintenir le membre de phrase « Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal »⁽³²⁾.

Article 100 en projet

34. La règle énoncée à l'article 100, alinéa 1^{er}, en projet, selon laquelle les avis du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine sont rédigés, à la demande du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en langue française et néerlandaise et sont communiqués dans les deux langues, concerne l'emploi des langues en matière administrative, une matière pour laquelle la Région de Bruxelles-Capitale est dépourvue de toute compétence. En outre, cette règle peut prêter à la confusion parce que l'on pourrait en déduire qu'elle ne s'applique pas aux autres avis de ce Conseil, ce qui est contraire au statut bilingue de la Région de Bruxelles-Capitale, ancré dans la Constitution (article 4, alinéa 1^{er}, de la Constitution) ainsi qu'aux règles existantes sur l'emploi des langues en matière administrative.

Article 102 en projet

35. L'article 102, § 2, alinéa 2, en projet, dispose que le président et le vice-président du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine appartiennent à un groupe linguistique différent.

La question se pose de savoir s'il ne faut pas non plus insérer une disposition prévoyant une représentation équitable de chaque groupe linguistique dans l'ensemble du conseil (à l'instar de ce qui est par exemple prévu à l'article 36, § 1^{er}, alinéa 2, en projet).

Article 112 en projet

36. Le délégué propose d'insérer à l'article 112, 3^o, en projet, une référence à l'article 140, alinéa 1^{er}, 7^o. On peut se rallier à cette proposition.

(31) Dans ce cas, l'avis conforme du Conseil des Ministres est requis sur la base de l'article 11, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980.

(32) Ce ne sera le cas que si l'on envisage toujours un cumul intégral de peines, ce qu'il conviendra alors de justifier.

Deze strafbaarstelling heeft betrekking op onderling zeer verschillende gedragingen, zodat de vraag kan rijzen of ze verenigbaar is met het beginsel van de evenredigheid van de straffen, dat inhoudt dat de zwaarte van de straf in verhouding dient te staan met de ernst van de strafbaar gestelde feiten, en het mede uit het legaliteitsbeginsel in strafzaken voortvloeiende vereiste van de voorzienbaarheid van de straffen. De omstandigheid dat de rechter kan kiezen binnen de vork van minimum- en maximumstraffen, maakt het hem weliswaar mogelijk om in zekere mate een aangepaste straf op te leggen, maar die mogelijkheid neemt dit bezwaar toch niet helemaal weg.

De stellers van het ontwerp worden derhalve uitgenodigd de regeling aan een nieuw onderzoek te onderwerpen.

33. Nog met betrekking tot het ontworpen artikel 80, tweede en derde lid, dient erop te worden gewezen dat het Strafwetboek reeds een regeling bevat inzake de samenloop van misdrijven (artikelen 58 tot 65), die op grond van artikel 11, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » van toepassing is op de misdrijven die bij een ordonnantie zijn ingesteld. Het is slechts zo men van deze regeling wil afwijken, dat ter zake iets moet worden bepaald⁽³¹⁾. De stellers van het ontwerp dienen derhalve na te gaan of de zinsnede « Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek » moet behouden blijven⁽³²⁾.

Ontworpen artikel 100

34. De in het ontworpen artikel 100, eerste lid, opgenomen regel dat de adviezen van de Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing op verzoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, worden opgesteld in het Nederlands en het Frans en in die beide talen worden medegedeeld, betreft het taalgebruik in bestuurszaken, een aangelegenheid waarvoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest elke bevoegdheid ontbeert. Die regel is bovendien verwarringstichtend omdat eruit zou kunnen worden afgeleid dat hij niet geldt voor andere adviezen van die raad, wat strijdt met het grondwettelijk verankerde tweetalige statuut van Brussel-Hoofdstad (artikel 4, eerste lid, van de Grondwet) en met de bestaande regels inzake taalgebruik in bestuurszaken.

Ontworpen artikel 102

35. In het ontworpen artikel 102, § 2, tweede lid, wordt bepaald dat de voorzitter en de vice-voorzitter van de Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing tot een verschillende taalrol hebornen.

Vraag is of ook niet moet worden voorzien in een bepaling waarbij in een billijke vertegenwoordiging van elke taalgroep binnen het geheel van de raad wordt voorzien (vergelijk bijvoorbeeld met het ontworpen artikel 36, § 1, tweede lid).

Ontworpen artikel 112

36. De gemachtigde stelt voor om in het ontworpen artikel 112, 3^o, een verwijzing op te nemen naar artikel 140, eerste lid, 7^o. Met dat voorstel kan worden ingestemd.

(31) In dat geval is, op grond van artikel 11, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 het eensluidend advies van de Ministerraad vereist.

(32) Dit is slechts het geval zo men steeds een volledige cumulatie van straffen voor ogen zou hebben, waarvoor dan wel een verantwoording dient te bestaan.

Article 122 en projet

37. Selon l'article 122 en projet, le montant du loyer payé par le ménage concerné à l'agence immobilière sociale est fixé conformément à la « réglementation organisant les agences immobilières sociales »⁽³³⁾. Les règles relatives à la fixation du loyer des logements mis à disposition par les agences immobilières sociales doivent toutefois figurer dans le projet même ou, éventuellement, en ce qui concerne leur mise en œuvre, par délégation dans un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'article 122 en projet sera, par conséquent, adapté.

Article 134 en projet

38. Le Conseil d'État n'aperçoit pas la portée de l'article 134, alinéa 1^{er}, en projet.

Articles 135 et 136 en projet

39. Le texte néerlandais de l'article 135 en projet mentionne « vervingstoezicht », alors que l'article 136, alinéa 2, du projet, fait état de « in de plaats stellen ». Il découle du texte français, qui fait mention des termes « tutelle de substitution » ainsi que « se substituer », qu'il s'agit dans les deux cas d'un même mécanisme de tutelle. La version néerlandaise des dispositions précitées devrait également pouvoir utiliser une terminologie plus uniforme.

Article 140 en projet

40. Selon l'article 140, 7^o, en projet, la mutation des locataires de logements sociaux entre les différents types de logements est conseillée⁽³⁴⁾ lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Si le ménage concerné refuse le dernier logement offert, il est mis fin au bail moyennant un préavis de six mois.

La question se pose de savoir si cette disposition ne risque pas d'avoir des conséquences disproportionnées, dès lors qu'elle peut s'appliquer, le cas échéant, sur plusieurs années et que la perte d'un logement peut être considérée comme une des ingérences les plus extrêmes dans le droit au respect du logement⁽³⁵⁾.

Invité à fournir des précisions à cet égard par l'auditeur-rapporteur, le délégué a déclaré que la disposition précitée fera expressément référence à la possibilité d'un contrôle par le juge en cas de litige et que la mutation ne sera obligatoire qu'à partir d'une deuxième chambre excédentaire (ce qui ne ressort cependant pas du texte de l'article 140, 7^o, en projet, qui devra dès lors être adapté). Moyennant l'ajout de ces deux éléments, la disposition précitée semble résister au contrôle de proportionnalité.

(33) Selon le délégué, cette disposition fait référence à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 février 2008 « organisant les agences immobilières sociales », qui ne fait toutefois nulle part mention d'une « réglementation ».

(34) Des recommandations n'ont toutefois pas leur place dans un texte normatif : il découle toutefois de l'article 142, § 2, alinéa 1^{er}, 2^o, en projet, qu'il s'agit d'une obligation, ce que devrait exprimer le texte de l'article 140, 7^o, en projet.

(35) C.C., 10 juillet 2008, n^o 101/2008, B.23.3, avec référence à la Cour eur. D.H., 13 mai 2008, *Mc Cann c. Royaume-Uni*.

Ontworpen artikel 122

37. Luidens het ontworpen artikel 122 wordt het huurbedrag dat het betrokken gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, vastgelegd overeenkomstig « het reglement inzake de organisatie van de sociale verhuurkantoren »⁽³³⁾. De regels betreffende de bepaling van de huurprijs van de woningen die door de sociale verhuurkantoren ter beschikking worden gesteld, dient evenwel in het ontwerp zelf, of eventueel, wat betreft de nadere uitwerking ervan, bij delegatie in een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, te worden opgenomen.

Het ontworpen artikel 122 dient derhalve te worden aangepast.

Ontworpen artikel 134

38. Het ontgaat de Raad van State welke de drangwijdte is van het ontworpen artikel 134, eerste lid.

Ontworpen artikelen 135 en 136

39. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 135 wordt gewag gemaakt van een « vervingstoezicht », terwijl in het ontworpen artikel 136, tweede lid, gewag wordt gemaakt van het zich « in de plaats stellen ». Uit de Franse tekst, waar gewag wordt gemaakt van « tutelle de substitution » en « se substituer », blijkt dat het in beide gevallen gaat om eenzelfde mechanisme van toezicht. Ook in de Nederlandse versie van de genoemde bepalingen zou een meer uniforme terminologie kunnen worden gehanteerd.

Ontworpen artikel 140

40. Luidens het ontworpen artikel 140, 7^o, is de doorstroming van de huurders van sociale woningen tussen de verschillende soorten woningen raadzaam⁽³⁴⁾ wanneer het aantal personen dat een sociale woning betreft ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Indien het betrokken gezin de nieuw aangeboden woning weigert, wordt de huurovereenkomst beëindigd met een opzeggingstermijn van zes maanden.

Vraag is of deze regeling geen disproportionele gevolgen kan hebben nu ze in voorkomend geval verschillende jaren na elkaar kan worden toegepast en het verlies van een woning als één van de meest verregaande inmengingen op het recht op eerbiediging van de woning kan worden beschouwd⁽³⁵⁾.

Hierover door de auditeur-verslaggever om nadere toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde dat in de genoemde bepaling uitdrukkelijk zal worden verwezen naar de mogelijkheid van rechterlijke toetsing bij betwisting en dat de doorstroming pas verplicht is vanaf een tweede overtollige kamer (wat evenwel niet blijkt uit de tekst van het ontworpen artikel 140, 7^o, die dan ook zal moeten worden aangepast). Mits toevoeging van deze twee elementen lijkt de genoemde bepaling de evenredigheidstoets te kunnen doorstaan.

(33) Volgens de gemachtigde zou hiermee worden verwezen naar het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 februari 2008 « houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren », waarin evenwel nergens naar een « reglement » wordt verwezen.

(34) In een normatieve tekst horen evenwel geen aanbevelingen thuis; uit het ontworpen artikel 142, § 2, eerste lid, 2^o, blijkt evenwel dat het gaat om een verplichting, wat in de tekst van het ontworpen artikel 140, 7^o, tot uiting zou moeten komen.

(35) GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.23.3, met verwijzing naar EHRM, 13 mei 2008, *Mc Cann t. Verenigd Koninkrijk*.

Article 142 en projet

41. La rédaction de l'article 142, § 2, 1° et 2°, en projet, n'est pas conforme à la phrase introductive de l'article 142, § 2, en projet, alors que l'article 142, § 2, 2°, alinéa 1^{er}, premier segment de phrase, ne fait que répéter la disposition énoncée à l'article 140, 7°, alinéa 1^{er}, en projet.

La rédaction de l'article 142, § 2, en projet, devra dès lors être adaptée.

Article 191 en projet

42. Abstraction faite des imperfections rédactionnelles de l'article 191, § 1^{er}, en projet, la question se pose de savoir quelle est la portée ou l'utilité de l'alinéa 1^{er} (nouveau) de cette disposition, eu égard à la première phrase de l'alinéa 2 (existant) de cette disposition.

La chambre était composée de

Messieurs	J. SMETS,	conseiller d'État, président,
	B. SEUTIN, J. VAN NIEUWENHOVE,	conseillers d'État,
	J. VELAERS, J. PUT,	assesseurs de la section de législation,
Madame	G. VERBERCKMOES,	greffier.

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

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de M. J. SMETS, conseiller d'État.

Le Greffier,

G. VERBERCKMOES

Le Président,

J. SMETS

Ontworpen artikel 142

41. De redactie van het ontworpen artikel 142, § 2, 1° en 2°, spoort niet met de inleidende zin van het ontworpen artikel 142, § 2, terwijl het ontworpen artikel 142, § 2, 2°, eerste lid, eerste zinsdeel, slechts een herhaling inhoudt van hetgeen is bepaald in het ontworpen artikel 140, 7°, eerste lid.

De redactie van het ontworpen artikel 142, § 2, dient derhalve te worden aangepast.

Ontworpen artikel 191

42. Daargelaten de gebrekkige redactie van het ontworpen artikel 191, § 1, rijst de vraag naar de draagwijdte of het nut van het (nieuwe) eerste lid van die bepaling gelet op het bepaalde in de eerste zin van het (bestaande) tweede lid van die bepaling.

De kamer was samengesteld uit

De Heren	J. SMETS,	staatsraad, voorzitter,
	B. SEUTIN, J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraden,
	J. VELAERS, J. PUT,	assessor van de afdeling Wetgeving,
Mevrouw	G. VERBERCKMOES,	griffier.

Het verslag is uitgebracht door de heer F. VANNESTE, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van de heer J. SMETS, staatsraad.

De Griffier,

G. VERBERCKMOES

De Voorzitter,

J. SMETS

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'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,

Après délibération,

ARRÊTE :

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 est chargée de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1^{er}

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

Article 2

Les articles 1^{er} à 198 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, complétée par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, sont abrogés.

Article 3

Dans la même ordonnance, les titres, chapitres et articles suivants sont introduits :

« TITRE I^{ER}
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er}

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du Logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

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 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Leefmilieu, Energie en Waterbeleid, Stadsvernieuwing, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting, is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen :

Artikel 1

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

Artikel 2

De artikelen 1 tot en met 198 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden opgeheven.

Artikel 3

In dezelfde ordonnantie, worden de volgende titel, hoofdstukken en artikelen ingevoegd :

« TITEL I
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » genoemd, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Article 2

§ 1^{er}. – Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences;
- 4° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 5° opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);
- 6° bailleur : celui qui, soit à titre de droit réel (principal), soit à titre de droit personnel, a la maîtrise sur un bien et le met en location;
- 7° ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères;
- 8° attestation de contrôle de conformité : l'attestation délivrée au bailleur pour attester que le logement mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, et pour lequel des travaux de régularisation ont été ordonnés, répond désormais à celles-ci;
- 9° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;
- 10° logement meublé : logement, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux

Artikel 2

§ 1. – Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° de Minister : de Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting;
- 4° Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;
- 5° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB);
- 6° verhuurder : hij die, hetzij ten titel van een zakelijk (hoofd)recht, hetzij ten titel van een persoonlijk recht, de controle heeft over een goed en dit te huur stelt;
- 7° gezin : de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen;
- 8° conformiteitscontroleattest : attest dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de woning die in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld en waarvoor opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van regularisatiewerken, voortaan wel aan deze verplichtingen beantwoordt;
- 9° openbaar beheersrecht : het recht van een openbare vastgoedbeheerder of een SVK om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren, of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de desbetreffende woning tegen een voorgesteld huurgeld te verhuren;
- 10° gemeubelde woning : woning die volledig of gedeeltelijk van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap met andere bewoners van het gebouw dat bestemd is voor verhuring bewoond te worden, ongeacht of het goed gehuurd wordt krachtens een huur-

- baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier;
- 11° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 12° la SISP : la société immobilière de service public;
- 13° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 14° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 15° l' AIS : l'agence immobilière sociale;
- 16° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 17° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 18° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 19° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier en vue d'en céder la propriété ou tout autre droit réel principal;
- 20° lotissement : le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un des ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation;
- 21° la fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;
- 22° logement social : le logement donné en location par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;
- 23° logement moyen : le logement donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;
- overeenkomst of twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en de huisraad betreffen;
- 11° instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;
- 12° de OVM : openbare vastgoedmaatschappij;
- 13° de BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 14° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 15° het SVK : sociaal verhuurkantoor;
- 16° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 17° maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;
- 18° sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijs;
- 19° vastgoedpromotor : de persoon die op eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject om er de eigendom of elk ander zakelijk hoofdrecht van af te staan;
- 20° verkaveling : een goed verdelen in één of meerdere kavels teneinde ten minste een van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht over te dragen of een van deze overdrachtsvormen aan te bieden voor woningbouw of voor het opstellen van vaste en verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt;
- 21° Federatie van OVM's : de vereniging van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;
- 22° sociale woning : de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de berekeningswijze van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;
- 23° middelgrote woning : de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervoemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;

- 24° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois;
- 25° ARS : l'allocation régionale de solidarité, telle que définie à l'article 41, 5° du présent Code;
- 26° Habitat itinérant : habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant;
- 27° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière;
- 28° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, coulés dans une charte ou un autre instrument de ce type;
- 29° Alliance foncière régionale (*Community land trust*) : organisation sans but lucratif qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la pleine propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembérés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu;
- 30° Groupe d'épargne collective solidaire : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement;
- 31° Logement suradapté : le logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires.
- 24° transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en dit niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden;
- 25° GST : de gewestelijke solidariteitstoelage, zoals bepaald in artikel 41, 5°, van deze Code;
- 26° Mobiele woning : woning op wielen, gekenmerkt door de verplaatsbaarheid ervan en die op permanente en niet-recreatieve wijze een nomadisch of semi-nomadisch gezin huisvest;
- 27° Solidaire woning : woning, die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1°, van dit artikel) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsasielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woningen die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten;
- 28° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan zestig jaar en waarbij de gezinnen zich wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument;
- 29° Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land Trust*) : organisatie zonder winstoogmerk die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden onder andere betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen en voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de volle eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen;
- 30° Groep Collectief Sparen : groep van sociaal zwakkere personen die worden omkaderd door een vereniging en die een bijdrage betalen, waardoor het voor elk lid mogelijk wordt om op zijn beurt een aanbetaling te doen bij de verkrijging van een zakelijk recht op een woning;
- 31° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers teveel.

§ 2. – La politique sociale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale comprend :

§ 2. – Het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat :

1° le logement locatif social, à savoir le logement donné en location par une société immobilière de service public, conformément aux dispositions des articles 54 et suivants du présent Code;

2° le logement locatif modéré, à savoir :

- le logement donné en location par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 111 et suivants du présent Code;
- le logement donné en location par une agence immobilière sociale, conformément aux dispositions des articles 120 et suivants du présent Code;
- le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;
- le logement donné en location par une commune ou un centre public d'action sociale, conformément aux dispositions applicables en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres public d'action sociale;
- le logement donné en location par des acquéreurs investisseurs, conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- le logement assimilé à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

3° le logement locatif moyen, à savoir :

- le logement donné en location par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code;
- le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;
- le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

4° Logement acquisitif social :

- le logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire;

1° sociale huurwoningen, te weten de woningen die door een openbare vastgoedmaatschappij te huur wordt gesteld, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 54 en volgende van deze Code;

2° bescheiden huurwoningen, te weten :

- de door het Woningfonds te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 111 en volgende van deze Code;
- de door een sociaal verhuurkantoor te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 120 en volgende van deze Code;
- de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9°, van deze Code;
- de door een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van de onroerende goederen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- de door kopers-investeerdere te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de met de sociale huisvesting gelijkgestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten in uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

3° middelgrote huurwoningen, te weten :

- de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code;
- de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9°, van deze Code;
- de conventionele woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten in uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

4° sociale koopwoningen, te weten :

- de woning die wordt aangekocht in het kader van een Groep Collectief Sparen;

- le logement sur lequel un ménage a acquis un droit réel dans le cadre d'une Alliance foncière régionale (*Community land trust*);
- 5° le logement acquisitif modéré, à savoir le logement acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 112 et suivants du présent Code;
- 6° le logement acquisitif moyen, à savoir :
- le logement acheté à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ou produit par des tiers avec lesquels elle a contracté en vertu de l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale) conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-capitale, les revenus ne pouvant pas être supérieurs à un plafond déterminé par le Gouvernement;
 - le logement mis en vente par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code.

Ces règles sont d'application lors de chaque nouvelle attribution de logement.

Pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux.

§ 3. – Tout opérateur immobilier public (ainsi que les tiers avec lesquels la SDRB contracte conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine) ou agence immobilière sociale, qui gère, met en location ou finance du logement, agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région, pour autant qu'il respecte, le cas échéant, les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

TITRE II DU DROIT AU LOGEMENT

Article 3

Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat

- de woning waarop een gezin een zakelijk recht heeft verkregen in het kader van een Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land Trust*);
- 5° bescheiden koopwoningen, te weten de met behulp van een door het Woningfonds toegekend hypothecair krediet aangekochte woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 112 en volgende van deze Code;
- 6° middelgrote koopwoningen, te weten :
- de van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangekochte woningen (of de woningen die worden geproduceerd door derden waarmee de GOMB overeenkomsten heeft afgesloten krachtens artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij de inkomens niet hoger mogen liggen dan een door de Regering vastgesteld plafond;
 - de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code.

Deze regels zijn van toepassing bij iedere nieuwe toewijzing van een woning.

Voor de in 1°, 2°, 3° en 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen in een besluit vast.

§ 3. – Alle openbare vastgoedoperatoren (alsook de derden waarmee de GOMB in het kader van haar stadsvernieuwingsopdracht overeenkomsten afsluit, overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) of sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociale huisvestingsbeleid, voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximum verkoopprijs naleven.

TITEL II HET RECHT OP HUISVESTING

Artikel 3

Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap,

intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.

TITRE III
**DES INSTRUMENTS DE
LA POLITIQUE DU LOGEMENT**

CHAPITRE I^{ER}
**Des exigences de sécurité, de salubrité
et d'équipement des logements**

Article 4

§ 1^{er}. – Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;
- 2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;
- 3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. – Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. – Dans l'année qui suit le renouvellement du Parlement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14.

een gezond binnenklimaat geniet, over een goede energieprestatie beschikt en die verbonden is met collectieve uitrustingen en andere diensten van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de voorwaarden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.

TITEL III
**DE INSTRUMENTEN VAN
HET HUIVESTINGSBELEID**

HOOFDSTUK I
**Verplichtingen inzake veiligheid,
gezondheid en uitrusting van de woningen**

Artikel 4

§ 1. – Onverminderd artikel 2 van afdeling 2, hoofdstuk 2, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

- 1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas en de verwarming;
- 2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, de riolering, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;
- 3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. – De Regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen, onverminderd de voorschriften in afdeling 2, hoofdstuk II, Titel VIII, Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan.

§ 3. – In het jaar dat volgt op de vernieuwing van het Parlement, legt de Regering het Parlement een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 14.

Article 5

§ 1^{er}. – Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

§ 2. – En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er}, pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de douze mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

Article 6

Un Service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 9.

Article 7

§ 1^{er}. – Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Artikel 5

§ 1. – Niemand mag een woning te huur stellen of verhuuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 8 en 10.

§ 2. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten waarin de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerken, met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan er van de bepalingen van § 1 worden afgeweken voor de voorziene duur van de renovatiewerken, met een maximum van twaalf maanden aanvangend op de datum van het sluiten van de volgens de regels geregistreerde huurovereenkomst.

In voorkomend geval, wordt de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst medegedeeld door de verhuurder.

Artikel 6

Er wordt door de Regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht. Deze heeft als taak toe te zien op de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de in artikel 4 bedoelde woningen en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

Artikel 7

§ 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst, of de gemachtigde ambtenaar van de Regering, de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de huurder hier niet mee heeft ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de gemachtigde ambtenaar de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, ou si la visite est organisée d'initiative après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.

§ 2. – L'enquête visée au § 1^{er} est effectuée :

- 1° soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément à l'article 9;
- 2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite;
- 3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale. En présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'alinéa 2 du § 1^{er};
- 4° soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes prévues à l'article 4, adressée par le délégué de l'administration chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer telle que prévue à l'article 165.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. – Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de gemachtigde ambtenaar of de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder of omdat het een initiatiefbezoek na waarschuwing betreft, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.

§ 2. – Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

- 1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig artikel 9;
- 2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;
- 3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst; indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van lid 2 van § 1;
- 4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelage en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. – Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt een kopie van de aanmaning gestuurd aan de klager, de huurder en de burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werken en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt

délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues.

Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants :

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3;
- soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. Le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location.

§ 4. – Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête

tevens verzocht, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen, zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijn die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste twaalf maanden bedraagt, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn.

Deze termijn kan worden verlengd met een maximale periode van twaalf maanden in navolging van een verzoek dat dienaangaande door de verhuurder werd ingediend vóór het verstrijken van de initiële termijn, voor zover de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde vertraging in de uitvoering van de werken wordt gerechtvaardigd door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder.

Worden de werken uitgevoerd binnen de gestelde termijn, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder vrij van de betaling van de opgeschorte boete.

Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

- hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, lid 3, voorziene boete werd opgeheven;
- hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts geschrapt kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen; de Regering zal binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting de criteria vaststellen die in geval van een niet-naleving geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee brengen.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod, bedoeld in artikel 8, wordt opgelegd, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kunnen een nieuw onderzoek gelasten, in welk geval deze termijn met dertig dagen wordt verlengd. In dit geval, wordt het onderzoek uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het

est communiqué par le Service d'Inspection régionale au Fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur.

A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est confirmée.

Le locataire peut également introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue au § 2.

§ 5. – Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 8.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions prévues au § 4.

§ 6. – A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 15 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

Article 8

L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, qui est infligée dans les cas visés à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 5 et § 3, alinéa 7 et § 5 est notifiée au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au CPAS et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'Inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à

resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de verhuurder meegedeeld.

Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod bevestigd.

De huurder mag eveneens bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit, zoals bedoeld in § 2.

§ 5. – Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 8 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van § 4.

§ 6. – Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht, waarin wordt voorzien door de artikelen 15 en volgende van de Code, uitgeoefend worden.

Artikel 8

Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zevende lid, en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het OCMW en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzege-ling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod, bedoeld in het eerste lid, waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden, nadat de verhuurder een conformiteitscontroleat-test heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

In de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar van een onroerend goed of

la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location.

Article 9

§ 1^{er}. – L'attestation de contrôle de conformité est délivrée selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 2. – Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement et délivre ou refuse de délivrer l'attestation de contrôle de conformité demandée. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. – En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au Fonctionnaire délégué, ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision de refus est confirmée.

Article 10

§ 1^{er}. – Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale impose une amende administrative :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;
- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

§ 2. – L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque

betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod.

Artikel 9

§ 1. – Het conformiteitscontroleattest wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vorm.

§ 2. – Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de desbetreffende woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering en wordt het aangevraagde conformiteitscontroleattest door de Dienst afgegeven of geweigerd. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

§ 3. – Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval, wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld. Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering bevestigd.

Artikel 10

§ 1. – Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 15 en volgende, legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete op :

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 5, een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, § 2;
- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 8, een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning verder laat bewonen.

§ 2. – De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan

année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le Fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende.

§ 3. – Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est confirmée.

§ 4. – L'amende revêt un caractère exécutoire à dater, soit de la réception d'un courrier du Service d'inspection régionale constatant qu'aucun recours tel que prévu au § 3 n'a été introduit auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué à cette fin, soit de la notification de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué, révisant l'amende après examen du recours, ou d'un courrier de celui-ci notifiant au requérant qu'aucune décision sur le recours n'a été prise dans le délai prescrit à cet effet.

Ces courriers reprennent notamment le montant de l'amende, le numéro de compte bancaire sur lequel celui-ci doit être versé, ainsi que le délai de paiement, qui ne peut excéder trois mois, sauf en cas d'accord du Service d'inspection régionale sur un plan d'apurement par versements mensuels, introduit avant l'expiration du délai initialement fixé et dont la durée totale ne peut pas dépasser cinq ans.

En cas d'absence de versement de la totalité de l'amende dans le délai initialement fixé, de non-introduction d'un plan d'apurement respectant les conditions fixées à l'alinéa précédent ou d'interruption des versements dans le cadre du plan d'apurement convenu, les sommes restant dues sont immédiatement exigibles, augmentées des intérêts légaux à la date de l'échéance. Ces dossiers sont transmis par le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines aux fins de recouvrement.

deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de helft van de boete te opschorten.

§ 3. – De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete bevestigd.

§ 4. – De boete krijgt een uitvoerbaar karakter, hetzij na ontvangst van een brief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarin wordt vastgesteld dat er geen beroep, zoals voorzien in § 3, werd aangetekend bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar, hetzij na kennisgeving van de beslissing van de Regering of de gemachtigde ambtenaar waarbij de boete na onderzoek van het beroep wordt herzien, hetzij na een brief van deze laatste waarin aan de verzoeker kennis wordt gegeven van het feit dat er binnen de hiertoe voorgeschreven termijn geen beslissing werd genomen inzake het beroep.

Deze brieven bevatten met name het bedrag van de boete, het bankrekeningnummer waarop de boete moet worden gestort en de betalingstermijn, die ten hoogste drie maanden mag bedragen, behalve in geval van een akkoord van de Gewestelijke Inspectiedienst inzake een afbetalingsplan in maandelijkse schijven dat moet worden ingediend vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde termijn en waarvan de totale duur ten hoogste vijf jaar mag bedragen.

Bij het ontbreken van een storting van de volledige boete binnen de initieel vastgestelde termijn, het niet indienen van een afbetalingsplan dat voldoet aan de in het vorige lid vastgestelde voorwaarden of het onderbreken van de stortingen in het kader van het overeengekomen afbetalingsplan, zijn de verschuldigd blijvende bedragen onmiddellijk opeisbaar en worden zij verhoogd met de wettelijke intresten op de vervaldatum. Deze dossiers worden met het oog op een invordering door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst overgemaakt aan de Administratie der Registratie en Domeinen.

Article 11

§ 1^{er}. – Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 8, un montant pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.

§ 2. – Le produit des amendes prononcées en application de l'article 10 et des frais administratifs est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Article 12

Sauf lorsque la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le Fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement imputable, le locataire obligé de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus ces exigences a un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités et suivant la procédure suivante. D'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics. A défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région.

Dans le cas visé à l'article 7, § 5, la proposition visée à l'alinéa précédent doit être formulée dans le mois de l'expulsion.

Article 13

Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement un rapport d'activité détaillé.

Article 14

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité.

Artikel 11

§ 1. – Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 8 een woning verlaten een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in het nieuwe huurgeld en de verhuis- of installatiekosten.

§ 2. – De opbrengst van de boetes, opgelegd met toepassing van artikel 10, en de administratieve kosten worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

Artikel 12

Behoudens wanneer de leidinggevend ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat het optreden van tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan de huurder kan worden toegeschreven, heeft de huurder, die zich verplicht ziet een woning te verlaten die niet of niet langer aan deze verplichtingen voldoet, een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

Aan huurders waarvan de woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester, dient een herhuisvestingsvoorstel te worden overgemaakt en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting, naargelang de beschikbaarheid en volgens de volgende procedure. Allereerst, controleert de burgemeester of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is onder de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedoperatoren. Bij gebrek aan beschikbaarheid, gaat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over tot dezelfde oefening, maar dit op gewestelijke schaal.

In het in artikel 7, § 5, bedoelde geval, dient het in het vorige lid bedoelde voorstel te worden geformuleerd binnen een termijn van één maand na de uithuiszetting.

Artikel 13

Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks een gedetailleerd activiteitenverslag over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen.

Artikel 14

De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van het conformiteitscontroleattest.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 7.

CHAPITRE II

Du droit de gestion publique des logements

Article 15

§ 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistique en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;
- 2° les logements visés à l'article 7 § 3, alinéa 7, premier tiret, (qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration), ainsi que les logements visés à l'article 7 § 5, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Pour l'application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation.

La commune transmet au Service d'inspection régionale la liste des logements visés sous les 1° et 3°.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale au registre de la population;
- 2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die de administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 7.

HOOFDSTUK II

Het openbaar beheersrecht van woningen

Artikel 15

§ 1. – Elke openbaar vastgoedbeheerder en ieder sociaal verhuurkantoor beschikken over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

- 1° de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskkenbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning (voor zover de mogelijke stedenbouwkundige procedures met het oog op de regularisatie van de woning die vóór de vaststelling van de leegstand werden ingeleid door een weigering werden uitgeput);
- 2° de woningen bedoeld in artikel 7, § 3, lid 7, eerste streepje (waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd) en de woning bedoeld in artikel 7, § 5, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt bewoond;
- 3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Voor de toepassing van 1°, houdt elke gemeente een register van de op haar grondgebied leegstaande woningen bij. De gemeente maakt jaarlijks vóór 1 juli aan de Regering de op 31 december van het voorgaande jaar weerhouden inventaris over van alle woningen, die zij als leegstaand heeft geïdentificeerd, met hun ligging, hun bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers dat zij tellen en de vermoedelijke duur van de leegstand.

De gemeente maakt de lijst van de in 1° en 3° bedoelde woningen over aan de Gewestelijk Inspectiedienst.

§ 2. – Woningen worden met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in het bevolkingsregister;
- 2° als er voor hen door de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd aangevraagd;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;

4° 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.

La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'occupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite.

§ 3. – Les associations visées à l'article 20, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en œuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 20. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code.

§ 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 20, § 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 15, § 2, 4°.

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

4° 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.

Dit vermoeden kan weerlegd worden door de eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die de leegstand van de woning kan rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Indien de leegstand wordt gerechtvaardigd door het feit dat er herstellings- of verbeteringswerken zijn gepland, dient de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht een stedenbouwkundige vergunning of gedetailleerde offerte voor te leggen, binnen de drie maanden na de rechtvaardiging effectief van start te gaan met deze werken en erop toe te zien dat deze werken vervolgens zonder onderbreking worden voortgezet.

§ 3. – De verenigingen bedoeld in artikel 20, § 2, kunnen, bij aangetekende brief aan het gemeentebestuur van het grondgebied waarop de woning is gelegen of aan de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Huisvestingscode, de klacht bedoeld in dezelfde bepaling indienen. In dat geval en binnen drie maanden na de ontvangst van de klacht, licht het gemeentebestuur of de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code de vereniging in over het gevolg dat daaraan gegeven is en inzonderheid, in voorkomend geval, over een proces-verbaal van vaststelling en over het uitvoeren van de maatregelen waarin voorzien in dit hoofdstuk en de bepalingen waarin voorzien in artikel 20. Die mededeling bevat de verantwoording van het standpunt van het gemeentebestuur of van de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code.

§ 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 », en de 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 20, § 2, bedoelde gewestelijke dienst de lijst mee van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden lager is dan het verbruikminimum dat de regering in uitvoering van artikel 15, § 2, 4°, 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

réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée.

§ 5. – Le service régional institué par le Gouvernement, en exécution de l'article 20, § 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 15, § 2, 4^o.

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 20, § 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^{er} 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 22, et à la plainte du collège des bourgmestre et échevins dont question à l'article 20, § 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement.

Article 16

Dans les cas visés à l'article 15, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel principal sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, avant comme après la communication prévue à l'alinéa précédent, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h et 20 h, à la demande

is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegeerde lijst.

§ 5. – De gewestelijke dienst die de Regering heeft opgericht in uitvoering van artikel 20, § 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 15, § 2, 4^o.

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 meegeedeeld.

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

§ 6. – Minstens eenmaal per jaar, delen de colleges van burgemeester en schepenen de in artikel 20, § 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 22, en van de klacht van het college van burgemeester en schepenen waarvan sprake is in artikel 20, § 2. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad alsook de Regering op de hoogte van zijn verslag.

Artikel 16

In de gevallen bedoeld in artikel 15, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht op de desbetreffende woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaren, onverminderd de bepalingen van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, zowel voor als na de in het vorig

d'un opérateur immobilier public ou d'une agence immobilière sociale, et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1^{er} d'y avoir donné leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

La proposition visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire d'un droit réel principal devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale;
- 3° la partie du loyer affectée au remboursement de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire d'un droit réel principal. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale au nom et pour compte du titulaire d'un droit réel principal, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier ou l'agence immobilière sociale, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;
- 6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du titulaire d'un droit réel principal.

Le titulaire d'un droit réel principal dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

lid bedoelde mededeling, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Indien het bezoek van de woning niet kon worden uitgevoerd omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen betreden middels de voorafgaandelijke toestemming van de Politie rechtbank.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1° de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;
- 2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor eventueel dient uit te voeren;
- 3° het deel van de huurprijs dat is bestemd voor de terugbetaling van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en de kosten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;
- 4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van een zakelijk hoofdrechten worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2°, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurgelden dat hiervan moet worden terugbetaald;
- 5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van een zakelijk hoofdrecht en de wijze van mededeling, door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;
- 6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en van de houder van een zakelijk hoofdrecht.

De houder van een zakelijk hoofdrecht beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

Article 17

En cas de refus du titulaire d'un droit réel principal sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale met le titulaire d'un droit réel principal en demeure de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe à cet effet.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

À l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, comme prescrit à l'article 18.

Article 18

§ 1^{er}. – L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe par lettre recommandée le titulaire d'un droit réel principal de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 16 et 17, alinéa 1^{er}. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§ 2. – À dater de la notification visée au § 1^{er}, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location, et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du titre VI du présent Code.

La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 16, alinéa 3, 1^o, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 16, alinéa 3, 4^o, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement

Artikel 17

Als de houder van een zakelijk hoofdrecht zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 16, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in gebreke om zijn goed te verhuren binnen een termijn die hij vaststelt, met een minimum van twee maanden, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd, tenzij het goed binnen dezelfde termijn het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoop.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de vereiste werken uit te voeren binnen een hiertoe door hem vastgestelde termijn.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in dit artikel.

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, zoals voorgeschreven in artikel 18.

Artikel 18

§ 1. – De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor stelt de houder van een zakelijk hoofdrecht bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 16 en 17, eerste lid. Hij brengt de Gewestelijke Inspectiedienst daar eveneens van op de hoogte en vermeldt om welk goed het gaat.

§ 2. – Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving is de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werken met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De in het vorige lid bedoelde periode van negen jaar kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat de huurgelden berekend volgens de bepalingen van artikel 16, derde lid, 1^o alle kosten dekken die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht en bedoeld in artikel 16, derde lid, 4^o, als de openbare vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van huurgelden zoals vermeld in § 3, hetzij door de terug-

par le titulaire d'un droit réel principal du solde de ces frais, comme prévu à l'article 19, § 1^{er}.

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 15, § 1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, et qui répondent aux conditions de revenus fixées en fonction de l'article 2, § 2, 2^o et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel principal.

§ 3. – Le titulaire d'un droit réel principal perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. – L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 9.

§ 5. – Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel principal.

Article 19

§ 1^{er}. – A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en charge de la gestion publique, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. – En cas de reprise du bien par le titulaire d'un droit réel principal, celui-ci est subrogé de plein droit dans les

betaling van het saldo van die kosten door de houder van een zakelijk hoofdrecht zoals bedoeld in artikel 19, § 1.

De woningen die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 15, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4 en die voldoen aan de inkomensvoorwaarden, die worden vastgesteld overeenkomstig artikel 2, § 2, 2^o, en de eigendomsvoorwaarden voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van een zakelijk hoofdrecht.

§ 3. – Van zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van een zakelijk hoofdrecht het voorgeschreven huurgeld, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. – De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor treedt op in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitscontroleattest overeenkomstig artikel 9.

§ 5. – Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Hij bezorgt ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk hoofdrecht gestuurd.

Artikel 19

§ 1. – Op ieder moment kan de houder van een zakelijk hoofdrecht middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die of het sociaal verhuurkantoor dat het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. – Als de houder van een zakelijk hoofdrecht het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten

droits et obligations de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. – Si cette reprise a lieu avant l'expiration de la période de prise en gestion initialement fixée, et que l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droit réel principal, elle l'est moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 16 ou 17, jusqu'à la fin de la période de prise en gestion initialement prévue. En outre, elle est offerte selon ces conditions par priorité au locataire en place.

CHAPITRE III

Des sanctions en cas de logement inoccupé

Article 20

§ 1^{er}. – Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale.

§ 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 décrites au § 1^{er}, 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.

Les agents du service visé à l'alinéa précédent peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1^{er} a été envoyé par pli recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1^{er} d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voor wat betreft de contractuele band met de huurder.

§ 3. – Indien deze overname plaatsvindt vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde periode van inbeheername en als de woning door de houder van het zakelijk hoofdrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze woning tot op het einde van de initieel voorziene periode van inbeheername te huur gesteld aan een huurprijs die ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde huurprijs en wordt berekend overeenkomstig artikel 16 of 17. Daarnaast, wordt deze woning onder deze voorwaarden bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt.

HOOFDSTUK III

Straffen voor leegstaande woningen

Artikel 20

§ 1. – De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 15 van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals voorzien in de artikelen 15 en volgende van deze Code, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor.

§ 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 procesverbaal 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.

De agenten van de in het vorige lid bedoelde dienst 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.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service visé à l'alinéa 1^{er}.

Le procès-verbal émanant d'agents communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 3. – Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service visé 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) 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 sur 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^{er} fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros 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.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins 6 mois peut être établie.

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

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke agenten is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 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;
- 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 deze Code.

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

Ingeval 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.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste 6 maanden kan worden aangetoond.

Après expiration du délai visé au § 3, 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 visé au § 2.

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

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.

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, sauf dans l'hypothèse où le logement en question fait l'objet d'une gestion publique, comme il est prévu au § 1^{er}, alinéa 2.

Article 21

Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est confirmée.

Article 22

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

Na het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn, wordt de administratieve geldboete 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.

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.

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 schuldvordering 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, behoudens wanneer de betrokken woning het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheer, zoals voorzien in § 1, lid 2.

Artikel 21

De overtreder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete bevestigd.

Artikel 22

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 vol-

selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion public au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

Article 23

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. Quarante-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.

CHAPITRE IV

Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

Article 24

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale).

Article 25

Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est titulaire d'un droit réel principal et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Article 26

Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel principal doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé « le Règlement d'attribution », déterminant les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation.

gens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de openbare vastgoedoperator of het betrokken sociaal verhuurkantoor gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

Artikel 23

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.

HOOFDSTUK IV

De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld

Artikel 24

De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing op openbare vastgoedoperatoren en hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook wanneer het beheer en de tehuurstelling worden toevertrouwd aan een derde, die geen Sociaal Verhuurkantoor is.

Artikel 25

Voor 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de woonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Artikel 26

Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd « het Toewijzingsreglement », waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstantie, te weten vernietiging of wijziging.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32. Il s'applique à tous les types de logement, à l'exception des logements de transit.

Le règlement doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes.

Article 27

§ 1^{er}. – Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel principal doit tenir un registre – ci-après appelé « le Registre » – reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

§ 2. – Le Registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 28

Sans préjudice de l'article 31 relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Article 28bis

Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante (à créer au sein de chaque commune) pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale. Le Gouvernement en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Article 29

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location,

In dat reglement moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd.

Artikel 27

§ 1. – Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een register bijhouden – hierna genoemd « het Register » – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het bedrag van zijn minimuminkomen.

§ 2. – Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 28

Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn.

Artikel 28bis

De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie (die binnen elke gemeente moet worden opgericht) met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De Regering stelt de samenstelling en werkwijze van deze commissie vast.

Artikel 29

De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met de ligging en het aantal kamers van

conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation-loyer des logements concernés.

Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire.

Le Gouvernement arrête un règlement-type, par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences précitées.

Article 30

§ 1^{er}. – Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement Règlement d'attribution.

de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te wijzigen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het bedrag van zijn minimuminkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of de betrokken woning aanspraak kunnen maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator voor de toepassing van het eerste lid rekening met het kind dat in aanmerking komt / de kinderen die in aanmerking komen voor modaliteiten tot huisvesting bij het één of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering legt een standaardreglement per soort operator vast waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen.

Artikel 30

§ 1. – Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal gereede aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige gemeentelijke Reglement.

§ 2. – Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 29.

§ 3. – Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Article 31

L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.

Article 32

§ 1^{er}. – Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours visé au § 2.

§ 2. – Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par une commune ou un CPAS peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, soit le Collège des bourgmestres et échevins, lorsque l'opérateur immobilier public dépend de la commune, soit le Bureau permanent, lorsqu'il s'agit du centre public d'action sociale.

Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par un autre opérateur immobilier peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

Il doit être statué sur le recours dans le mois.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

§ 2. – De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. – Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel worden gemotiveerd en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Artikel 31

De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in een uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel worden gemotiveerd en vermeld op de kant van het Register. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen.

Artikel 32

§ 1. – De huurovereenkomst treedt slechts in werking na het verlopen van de in § 2 bedoelde beroepstermijn.

§ 2. – Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een gemeente of OCMW benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing tegen deze beslissing in beroep gaan bij het College van de Burgemeesters en Schepenen, indien de openbare vastgoedoperator afhangt van de gemeente, of bij het vast Bureau, indien het een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn betreft.

Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een andere vastgoedoperator benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing tegen deze beslissing in beroep gaan bij de Regering of de daartoe gemachtigde ambtenaar.

Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Er dient een uitspraak over het beroep te worden gedaan binnen een termijn van één maand.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen in navolging van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3. – L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 27. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 30, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Article 33

L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente.

TITRE IV

**DES ORGANISMES COMPETENTS
EN MATIÈRE DE LOGEMENT**

CHAPITRE I^{ER}

**La société du logement de
la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)**

SECTION 1^{RE}

Statut et forme

Article 34

§ 1^{er}. – La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

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

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

Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

§ 3. – De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 27 bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 30, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 31 gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Artikel 33

De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen.

TITEL IV

**DE INSTELLINGEN BEVOEGD
INZAKE HUISVESTING**

HOOFDSTUK I

**De Brusselse Gewestelijke
Huisvestingsmaatschappij (BGHM)**

AFDELING 1

Statuut en vorm

Artikel 34

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

§ 2. – De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

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

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

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

SECTION 2 *Fonctionnement*

Article 35

L’assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Article 36

§ 1^{er}. – La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

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

§ 2. – L’appartenance des membres aux groupes linguistiques doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président-administrateur délégué qu’il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents. Il en est de même du directeur général et du directeur général adjoint. En tout cas, le président et le directeur général appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 4. – Toutes les décisions des organes de gestion et de direction, tant internes qu’externes, doivent être actées et exigent la signature d’un responsable de chaque groupe linguistique.

Article 37

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

Article 38

Le mandat d’administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

1^o membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d’Etat à l’un de ses membres;

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

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

AFDELING 2 *Werking*

Artikel 35

De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Artikel 36

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

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

§ 2. – De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. – De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. – Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten geacteerd worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

Artikel 37

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

Artikel 38

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

1^o lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;

- 2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;
- 3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;
- 6° membre du personnel de la SLRB;
- 7° administrateur ou membre du personnel d'une asbl sub-sidiée par la SLRB, qui n'a pas été créée par la Région aux fins d'exercer exclusivement tout ou partie des missions de la SLRB.

Article 39

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

Article 40

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

SECTION 3
Missions

Article 41

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

- 1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 54, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes législatives et régle-

- 2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;
- 3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 5° bestuurder of personeelslid van een OVM;
- 6° personeelslid van de BGHM;
- 7° bestuurder of personeelslid van een door de BGHM gesubsidieerde vzw, die niet door het Gewest werd opgericht om alle of een gedeelte van de opdrachten van de BGHM uitsluitend uit te voeren.

Artikel 39

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

Artikel 40

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

AFDELING 3
Opdrachten

Artikel 41

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

- 1° de sociale huisvesting in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevorderen en de OVM's bijstaan;
- 2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 54 en ze adviseren en controleren;
- 3° met het oog op de organisatie van haar controletaken technische richtlijnen opstellen voor de OVM's;
- 4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's en meer bepaald erop toezien dat de wettelijke en reglementaire

mentaires qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités (à cette fin, les SISP communiquent à la SLRB les indemnités accordées à leurs administrateurs et dirigeants); veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire, et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 78 et 80 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. Cette allocation régionale de solidarité couvre 75 % du déficit social éventuel encouru par chaque SISP de l'année précédente. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;
- 6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;

normes die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de bestuursorganen van de OVM's, erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten (hiertoe informeren de OVM's de BGHM over de aan hun bestuurders en directeuren toegekende vergoedingen), erop toezien dat de OVM's de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 78 en 80 van deze Code kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

- 5° binnen de perken van de begrotingskredieten de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. Deze gewestelijke solidariteitstoelage dekt 75 % van het eventuele sociale tekort dat elke OVM voor het vorige jaar heeft opgelopen. De toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor mindervaliden. De BGHM ziet er ook op toe dat met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;
- 6° in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal – minstens 30 % – van de woningen binnen eenzelfde nieuw woningcomplex drie kamers of meer geeft;

- 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;
- 8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;
- 9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 76;
- 11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celle-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;
- 12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;
- 13° créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;
- 14° mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission;
- 15° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 22°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 43;
- 16° autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont
- 7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM's;
- 8° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief adviezen geven over de werking van de OVM's;
- 9° jaarlijks een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;
- 10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 76;
- 11° binnen de OVM's de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context stelt zij de algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding, het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;
- 12° de samenwerking tussen de OVM's organiseren of bevorderen;
- 13° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM's;
- 14° overleg organiseren met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM's moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is;
- 15° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in artikel 2, 22°. De Regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 43;
- 16° het toestaan en omkaderen van preciaire terbeschikkingstellingen van woningen, waarvoor een renovatie werd

les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

- 17° établir ou contrôler la validité des données statistiques récoltées dans le cadastre technique et énergétique du patrimoine, suivant les modalités arrêtées par le contrat de gestion, ainsi qu'en assurer la communication au Gouvernement.

Article 42

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

- 1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;
- 2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembrés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;
- 3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;
- 4° céder tout droit réel principal à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;
- 5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, ainsi qu'encourager et encadrer la prise en gestion publique par l'SISP;
- 6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Parlement, contenant

geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding, die door een actor wordt gewaarborgd die geen deel uitmaakt van de OVM;

- 17° de geldigheid vaststellen of controleren van de statistische gegevens die worden verzameld in het technisch en energiekadaster van het patrimonium, volgens de door de beheersovereenkomst vastgestelde modaliteiten, en verzekeren dat deze gegevens worden meegeëeeld aan de Regering.

Artikel 42

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

- 1° sociale woningen en gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM's hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM's. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM's niet is opgemaakt;
- 2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;
- 3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM's hebben gebouwd;
- 4° elk zakelijk hoofdrecht afstaan aan derden of aan de OVM's met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;
- 5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, en de openbare inbeheername door de OVM's stimuleren en omkaderen;
- 6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter attentie van de Regering en het

un état du secteur du Logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;

- 7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés. Dans ce cadre, la SLRB assurera aux SISP un soutien par voie de formations, informations et échanges d'expérience;
- 8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- 9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;
- 10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code;
- 11° agir en qualité de maître d'ouvrage, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation du parc immobilier;
- 12° développer une stratégie foncière de la Société, pour permettre au Gouvernement de mener sa politique régionale du logement.

SECTION 4
Contrat de gestion

Article 43

La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troi-

Parlement, met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering. Dit verslag beschrijft ten minste volgende elementen : de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM;

- 7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie te verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruiken van de passende verspreidingsmiddelen; in dit kader, zal de BGHM de OVM ondersteunen met behulp van opleidingen, inlichtingen en uitwisselingen van ervaringen;
- 8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;
- 9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;
- 10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd;
- 11° handelen in de hoedanigheid van bouwheer in het kader van bouw- of renovatieprojecten van het vastgoedpark;
- 12° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij om het voor de Regering mogelijk te maken haar gewestelijk huisvestingsbeleid te voeren.

AFDELING 4
Beheersovereenkomst

Artikel 43

De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden

sième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

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

Article 44

Le contrat de gestion règle :

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

Article 45

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par la SLRB et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

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

aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt na ondertekening door de partijen aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Artikel 44

De beheersovereenkomst regelt :

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

Artikel 45

Een jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door de BGHM en voorgelegd aan de Regering door de toezichthoudende Minister, na advies van de in artikel 29 van deze Code bedoelde commissaris(sen).

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

Article 46

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

SECTION 5
Contrat de gestion et règlement
applicable aux SISP

Article 47

§ 1^{er}. – La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;

Artikel 46

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

AFDELING 5
Beheersovereenkomst en reglemen
van toepassing op de OVM's

Artikel 47

§ 1. – De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten ten einde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten. Dit reglement wordt genomen, overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM dit niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarden;

- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat.

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

Article 48

La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il régit les matières suivantes :

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

- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van vijf jaar en kan met diezelfde periode worden verlengd. Zij voorziet in de evaluatieperiodes van haar uitvoering.

Artikel 48

De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement wordt genomen, overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

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

SECTION 6
Moyens d'action

Article 49

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

Article 50

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

SECTION 7
Modalités de financement

Article 51

La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Article 52

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

Article 53

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

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

AFDELING 6
Actiemiddelen

Artikel 49

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

Artikel 50

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

AFDELING 7
Financieringsregels

Artikel 51

De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het sluiten en van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Artikel 52

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

Artikel 53

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

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

CHAPITRE II

Les sociétés immobilières de service public (SISP)SECTION 1^{RE}*Statut et Forme**Article 54*

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

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d’agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

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

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

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

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

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

HOOFDSTUK II

De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM’S)

AFDELING 1

*Statuut en vorm**Artikel 54*

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

Zij worden door de BGHM erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM’s vastgelegd door de Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of de intrekking van die erkenning.

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

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

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

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

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

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

- 1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l’exception de l’attribution de logements.

§ 7. – La décision de renonciation ne peut être valablement prise que par l’organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l’article 57.

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

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

Article 55

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

A l’exception de la fusion d’office visée à l’article 78, § 2, la fusion ou l’absorption ne peut être opérée que si l’assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

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

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

- 1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;
- 2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;
- 3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;
- 4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;
- 5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. – De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het bestuursorgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57.

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

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

Artikel 55

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

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 78, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

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

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

Article 56

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

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

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

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

SECTION 2 ***Fonctionnement des SISP***

Article 57

Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés.

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

Article 58

Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne.

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

Artikel 56

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

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

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

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de raad van bestuur van de OVM's.

AFDELING 2 ***Werking van de OVM's***

Artikel 57

Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal aandelen dat hij bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen.

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

Artikel 58

Elke OVM moet beschikken over een intern controlestelsel.

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

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

Article 59

Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

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

SECTION 3 *Le délégué social*

Article 60

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

Article 61

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

Article 62

Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;

Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

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

Artikel 59

Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens twee maal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

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

AFDELING 3 *De sociaal afgevaardigde*

Artikel 60

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

Artikel 61

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

Artikel 62

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

1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;

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

Article 63

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

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

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

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

Article 64

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

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé

- 2° personen die de bevoegdheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedpromotor, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;
- 3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;
- 4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

Artikel 63

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

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

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

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

Artikel 64

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

- 1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de kandidaturen, het aantal voorkeurrechten en in voorkomend geval

conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires;

- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par le SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 65

Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné. Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

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

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

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

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

Article 66

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

- 1° un rappel à l'ordre;
2° un blâme;

de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt. Dit verslag dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag; het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen;

- 2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

Artikel 65

De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld. Hij kan de leden van deze bestuursorganen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

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

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

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

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

Artikel 66

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

- 1° een terechtwijzing;
2° een blaam;

- 3° une suspension de fonction;
- 4° une révocation.

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

SECTION 4 *Missions*

Article 67

Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;
- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;
- 5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- 6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;
- 7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19;
- 8° conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

- 3° een schorsing;
- 4° een afzetting.

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

AFDELING 4 *Opdrachten*

Artikel 67

De OVM's voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

- 1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;
- 2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;
- 3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;
- 4° de opdrachten die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of bij gebrek hieraan door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;
- 5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;
- 6° met voorafgaande instemming van de BGHM alle operaties uitvoeren die verband houden met deze die door deze Code worden opgesomd;
- 7° hun openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19;
- 8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding, die door een actor wordt gewaarborgd die geen deel uitmaakt van de OVM;

9° gérer et mettre en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens au sens de l'article 2, § 2, du présent Code, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation d'ensembles de logements (pour autant que le nombre global de logements sociaux de l'ensemble rénové ne diminue pas). Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : d'une part, 20 % des logements du nouveau projet et, d'autre part, 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %). Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;

10° développer une stratégie foncière de la Société.

SECTION 5
Moyens d'action

Article 68

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

Article 69

Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux.

Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

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

9° het middels het akkoord van de BGHM beheren en te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen, in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code, in het kader van bouw- of renovatieprojecten van groepen van woningen (voor zover het totale aantal sociale woningen van de groep gerenoveerde woningen niet daalt). Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : enerzijds, 20 % van de woningen van het nieuwe project en, anderzijds, 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grend verhogen (tot 40 %). De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;

10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij.

AFDELING 5
Actiemiddelen

Artikel 68

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

Artikel 69

De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen.

In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

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

SECTION 6
Modalités de financement

Article 70

Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

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

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

Le Gouvernement statue dans les trente jours.

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

Article 71

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

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

AFDELING 6
Financieringsregels

Artikel 70

Zonder toestemming van de BGHM mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch hun onroerende goederen hypothekeren, noch hun eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

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

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering kan bij de Regering beroep worden ingesteld.

De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

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

Artikel 71

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

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

9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Article 72

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

Article 73

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

Article 74

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

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

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

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

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM's.

Artikel 72

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

Artikel 73

De OVM's kunnen na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke hoofdrechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Artikel 74

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

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

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

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

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Article 75

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

SECTION 7

*Recours et sanctions administratifs**Article 76*

§ 1^{er}. – Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une ASBL œuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 187, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

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

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si la décision consiste en la mise en place d'une médiation volontaire, ce délai est suspendu jusqu'au terme de ce processus, sans que cette suspension ne puisse excéder 6 mois. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

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

1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;

2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;

Artikel 75

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

AFDELING 7

*Administratieve beroepen en sancties**Artikel 76*

§ 1. – Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort voorafgaand aan enige beslissing de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 152, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

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

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de raad van bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Indien wordt besloten tot een vrijwillige bemiddeling, zal de voornoemde termijn worden opgeschort tot het einde van deze procedure, zonder dat de opschorting een periode van 6 maanden mag overschrijden. Als de raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als ongegrond beschouwd.

§ 2. – De indiener van de klacht kan bij ter post aange tekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

1° als de klacht niet ontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;

2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;

3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception.

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

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

Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1^{er}, 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 77

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

Article 78

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

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

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

3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan.

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

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

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

Artikel 77

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

Artikel 78

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

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

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

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

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

L'appel n'est pas suspensif.

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

Article 79

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

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP. La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

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

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

SECTION 8 ***Sanction pénales***

Article 80

Sont punis, en fonction de la gravité des faits, des peines de réclusion de cinq ans à dix ans les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

1° aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stekken;

2° aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;

3° de uitoefening van de bevoegdheden van de bestuursorganen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

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

Het beroep is niet opschortend.

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

Artikel 79

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

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle bestuursorganen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden. De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

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

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

AFDELING 8 ***De strafbepalingen***

Artikel 80

De volgende personen worden bestraft, naargelang de ernst van de feiten, met een opsluiting van vijf tot tien jaar : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

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

Sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

SECTION 9

Les conseils consultatifs des locataires

Article 81

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

Article 82

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

Article 83

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

La date des élections est fixée par le Gouvernement. Si pour des raisons exceptionnelles, le Conseil ne compte plus le minimum de membres requis, le Ministre peut autoriser le maintien de celui-ci, après avis de ce même Conseil, de la SISP et de la SLRB. Le nombre de membres ne peut cependant jamais être inférieur à trois.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins douze mois à la date de l'élection.

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

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

AFDELING 9

De adviesraden van de huurders

Artikel 81

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

Artikel 82

In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Artikel 83

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

De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald. Indien de Raad om bijzondere redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, kan de Minister na advies van de Raad, de OVM en de BGHM de handhaving van de Raad toestaan. Het aantal leden mag echter nooit minder dan drie bedragen.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld na advies van de BGHM. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, eventueel het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens twaalf maanden huurder van de OVM zijn.

Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élu, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

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

Au cas où il n'existe toujours pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection est organisée si dix pour cent des locataires le demandent, dans les six mois qui suivent l'élection précédente.

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

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

Article 84

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

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, âgés de 18 ans au moins, choisis en son sein, sont membres du conseil d'administration de la SISP et participent aux réunions, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, chaque représentant dispose des mêmes droits et obligations que les administrateurs, notamment une voix délibérative. La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins trois fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation

De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de candidaturen worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

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

Wanneer er nog steeds geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt binnen de zes maanden na de vorige verkiezing een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt.

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

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Artikel 84

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

Twee vertegenwoordigers, die minstens 18 jaar oud zijn en die worden gekozen uit de leden van de Adviesraad van de huurders, zijn lid van de Raad van Bestuur van de OVM en nemen deel aan de vergaderingen, met uitzondering van de besprekingen over agendapunten inzake het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en alle andere persoonsgebonden dossiers.

Voor het deel van de Raad van Bestuur waarop zij aanwezig zijn, heeft elke vertegenwoordiger dezelfde rechten en plichten als de bestuurders, zoals met name het stemrecht. De OVM stelt de Adviesraad van de huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activitei-

et des projets de la SISP. Il communique toutes informations nécessaires, y compris écrites, tout en observant la discrétion requise par les devoirs liés à la fonction de ses membres. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

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

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

Article 85

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

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

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

ten, de toestand en de projecten van de OVM. De Adviesraad deelt alle noodzakelijke informatie mee, met inbegrip van geschriften, met inachtneming van de discretie die vereist is door de taken die verband houden met de functie van zijn leden. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel.

Iedere huurder kan de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en zijn leden interpellieren in het kader van de bevoegdheden van de Raad.

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

Artikel 85

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

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

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

5° tout programme par lequel la SISP entend d'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

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

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

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Si le Conseil sollicite, avant l'expiration de ce délai, une prolongation de celui-ci en y joignant une justification motivée, le délai peut être prolongé d'une nouvelle période de 30 jours. Passé ce dernier délai, l'avis est réputé émis.

§ 4. – Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins quarante pour cent des membres présents.

La SISP informe, à intervalles réguliers, et au minimum une fois par trimestre, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP doit assortir sa décision d'une motivation écrite, explicitant les raisons pour lesquelles elle a entendu s'écarter de l'avis de celui-ci.

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

Article 86

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

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 85, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

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

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

De Adviesraad van de huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Indien de Raad vóór het verstrijken van deze termijn om een verlenging van de termijn verzoekt en hieraan een met redenen omklede rechtvaardiging toevoegt kan de termijn met een nieuwe periode van 30 dagen worden verlengd. Na het verstrijken van deze laatste termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. – De adviezen van de Adviesraad van de huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste veertig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd.

De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste één maal om de drie maanden mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als de OVM het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dient zij haar beslissing schriftelijk te motiveren, waarbij zij de redenen vermeldt die haar ertoe hebben gedreven afstand te nemen van het advies van de Raad.

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

Artikel 86

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

De BGHM vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 85, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Article 87

La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement. Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

Article 88

Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

Article 89

Les différents Conseils consultatifs des locataires peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

CHAPITRE III
Le Conseil consultatif du logement
et de la rénovation urbaine

SECTION 1^{RE}
Statut et composition

Article 90

Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine » de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Article 91

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif est composé de vingt-cinq membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° un représentant de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale;

Artikel 87

De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze. Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Artikel 88

De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's ter zake te dekken. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

Artikel 89

De verschillende Adviesraden van de huurders kunnen zich hergroeperen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering volgens de door haar vastgestelde modaliteiten.

HOOFDSTUK III
De Adviesraad voor huisvesting
en stadsvernieuwing

AFDELING 1
Statuut en samenstelling

Artikel 90

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing » van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna « de Adviesraad » genoemd.

Artikel 91

§ 1. – De Adviesraad is samengesteld uit vijftientig leden; te weten :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° een vertegenwoordiger van de Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad;

- | | |
|--|---|
| <p>5° un représentant de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers;</p> | <p>5° een afgevaardigde van het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars;</p> |
| <p>6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;</p> | <p>6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;</p> |
| <p>7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentées par leurs entités fédératives;</p> | <p>7° twee afgevaardigden van de openbare vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;</p> |
| <p>8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat, dont au moins un représentant du réseau « Habitat », tel que défini par la réglementation relative à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine;</p> | <p>8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen, met ten minste één vertegenwoordiger van het netwerk « Habitat », zoals gedefinieerd door de regelgeving betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie;</p> |
| <p>9° un représentant des agences immobilières sociales;</p> | <p>9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;</p> |
| <p>10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Action sociale »;</p> | <p>10° twee vertegenwoordigers van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één van de afdeling « Maatschappelijk Welzijn »;</p> |
| <p>11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;</p> | <p>11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;</p> |
| <p>12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;</p> | <p>12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;</p> |
| <p>13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;</p> | <p>13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen voor het Arrondissement Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;</p> |
| <p>14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;</p> | <p>14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;</p> |
| <p>15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci;</p> | <p>15° twee gezaghebbende personen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting mag hun geen dienstopdracht worden opgedragen, zoals die door dit orgaan worden toegekend;</p> |
| <p>16° un représentant du secteur des promoteurs immobiliers désigné par l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).</p> | <p>16° één vertegenwoordiger van de sector van de bouwpromotoren, benoemd door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).</p> |

§ 2. – Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le logement dans ses attributions, du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 97 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

Article 92

Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

Article 93

Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Article 94

§ 1^{er}. – Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 91, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 2. – La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable. Ces membres sont renouvelés par moitié tous les trente mois.

§ 2. – Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 97 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Artikel 92

Voor elk lid wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

Artikel 93

Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Artikel 94

§ 1. – De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar op dubbele lijsten worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 91, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in 15°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. – De duur van het mandaat van de leden bedraagt vijf jaar en kan hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

Par dérogation au premier alinéa, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour trente mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. – A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

§ 4. – Le Gouvernement peut, à la demande de la majorité des membres du conseil, révoquer un membre qui a, au cours d'une même année, été absent sans justification à plus de trois réunions ordinaires et régulièrement convoquées du conseil, et désigner une autre personne pour achever ce mandat, pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants. La révocation ne peut être proposée au Gouvernement qu'après avoir été mise à l'ordre du jour d'une réunion plénière du conseil, à laquelle le membre a été invité à s'expliquer.

Article 95

Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 94, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Article 96

§ 1^{er}. – La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. – Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité pour ses membres.

SECTION 2 ***Missions***

Article 97

§ 1^{er}. – Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 2. – Le Parlement transmet pour information au Conseil consultatif toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

Bij afwijking van het eerste lid bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. – Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

§ 4. – De Regering mag, op verzoek van de meerderheid van de leden van de Raad, een lid ontslaan dat in de loop van eenzelfde jaar zonder verantwoording afwezig is gebleven van meer dan drie gewone en regelmatig bijeengeroepen vergaderingen van de Raad en een andere persoon aanstellen om het mandaat te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt. Het ontslag kan slechts aan de Regering worden voorgesteld nadat het ingeschreven werd op de dagorde van een plenaire vergadering van de Raad, waarop het lid werd uitgenodigd om zich te verantwoorden.

Artikel 95

Zolang de in artikel 94 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Artikel 96

§ 1. – Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. – Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een vergoeding te voorzien voor zijn leden.

AFDELING 2 ***Opdrachten***

Artikel 97

§ 1. – De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak betrekking hebben op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting op het vlak van de stadsvernieuwing.

§ 2. – Het Parlement maakt elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadvernieuwing betreft, ter informatie over aan de Adviesraad.

Il peut solliciter l'avis du Conseil consultatif sur toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine.

§ 3. – En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut réaliser d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Article 98

§ 1^{er}. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 99

§ 1^{er}. – Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents ou représentés.

Pour atteindre le quorum visé à l'alinéa 1^{er}, au maximum deux membres du conseil peuvent être représentés.

§ 2. – Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 3. – Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 97, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Article 100

Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 97, § 1^{er}, ainsi que les textes rédigés d'initiative, sont rédigés en langue française et néerlandaise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à

Het Parlement kan verzoeken om een advies van de Adviesraad over elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak betrekking heeft op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting op het vlak van de stadsvernieuwing.

§ 3. – De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadsvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan op eigen initiatief studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Artikel 98

§ 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar werking op het vlak van huisvesting.

§ 2. – Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Artikel 99

§ 1. – De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeïndigdig aangenomen op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig of vertegenwoordigd is.

Om het in lid 1 bedoelde quorum te bereiken, kunnen er maximaal twee leden van de Raad worden vertegenwoordigd.

§ 2. – Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. – Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 97 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Artikel 100

De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 97, § 1, en de op eigen initiatief uitgewerkte teksten worden opgesteld in het Nederlands en het Frans, en in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig

dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

Article 101

Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

SECTION 3 **Fonctionnement**

Article 102

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif. Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

En cas de décès, d'absence ou de démission d'un membre du Bureau, ainsi qu'en cas de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Bureau a été désigné comme membre du Conseil consultatif, ce membre du Bureau est remplacé par un membre du Conseil désigné par le Conseil en son sein.

§ 2. – A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1^{er} dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

Article 103

§ 1^{er}. – Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad kan de Regering deze termijn verlengen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van gewettigde hoogdringendheid mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Artikel 101

Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

AFDELING 3 **Werking**

Artikel 102

§ 1. – De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vice-voorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad. Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van het Bureau of als het lid niet langer de functie vervult op grond waarvan het werd aangesteld als lid van de Adviesraad, wordt dit lid van het Bureau vervangen door een lid van de Raad, benoemd door en uit de Raad.

§ 2. – Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De voorzitter en de vice-voorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Artikel 103

§ 1. – De Adviesraad vergadert minstens vier maal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. – Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 91, ou un tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Article 104

Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

Article 105

Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

Article 106

Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Article 107

Les frais de fonctionnement du Conseil consultatif sont imputés au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

**CHAPITRE IV
L'Observatoire
de l'Habitat**

Article 108

§ 1^{er}. – Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce, dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;

§ 2. – De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 91 of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Artikel 104

Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

Artikel 105

De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

Artikel 106

De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Artikel 107

De werkingskosten van de Adviesraad worden aangerekend op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

**HOOFDSTUK IV
Het Observatiecentrum voor de Huisvesting van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

Artikel 108

§ 1. – Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht dat binnen de door de Regering gestelde voorwaarden de volgende opdracht vervult :

- 1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;
- 2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering of van de Minister bevoegd voor Huisvesting studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;

- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

§ 2. – L'Observatoire de l'Habitat remet annuellement un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attributions.

CHAPITRE V
Le Centre d'Information sur le Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale

Article 109

Il est institué un Centre d'information sur le logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a pour missions de :

- 1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- 3° orienter les personnes vers les services compétents.

Article 110

Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information sur le Logement.

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

SECTION 1^{RE}
Statut et forme

Article 111

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

- 3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;
- 5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. – Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks een verslag voor.

§ 3. – De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

HOOFDSTUK V
Het Informatiecentrum
voor de Huisvesting

Artikel 109

Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting ingesteld met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Artikel 110

De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

HOOFDSTUK VI
Het Woningfonds van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AFDELING 1
Statuut en vorm

Artikel 111

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

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

SECTION 2
Missions

Article 112

§ 1^{er}. – Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

- 1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles, par l'octroi de crédits hypothécaires (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement), les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, de construire, ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, ou d'en améliorer la performance énergétique;
- 2° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garantie gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location aux conditions fixées par le Gouvernement. Sur avis du Fonds, le Gouvernement peut adopter un bail-type, susceptible au besoin de déroger aux dispositions impératives du Code civil afin de favoriser la mutation (au regard de l'article 140, 7°), vers un autre logement mis en location par le Fonds, d'un ménage dont le bien doit subir des travaux ou est devenu inadapté à la composition du ménage;
- 4° acheter ou échanger, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles.

La convention par laquelle une habitation est cédée par le Fonds en pleine propriété ou sous forme d'un autre droit réel principal, contient des clauses restrictives à la libre disposition du droit cédé dont l'objet est de garantir que ladite habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale; sur proposition du Fonds, le Gouvernement arrête les limites dans lesquelles le Fonds impose ces restrictions;

- 5° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement. Cette aide peut revêtir la

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

AFDELING 2
Opdrachten

Artikel 112

§ 1. – Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

- 1° personen met een middelgroot of klein inkomen, door de toekenning van hypotheekkredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld), de middelen verschaffen om een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, te bouwen, in stand te houden of de energieprestatie van deze woning te verbeteren;
- 2° personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld;
- 3° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden; na advies van het Fonds, kan de Regering een standaardhuurovereenkomst goedkeuren, die indien nodig kan afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de doorstroming (in het licht van artikel 140, 7°) te bevorderen van een gezin, waarvan de woning aan werken toe is of niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, naar een andere door het Fonds te huur gestelde woning;
- 4° onroerende goederen aankopen of ruilen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning.

De overeenkomst waarmee een woning door het Fonds in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht wordt overgedragen bevat restrictieve clausules inzake de vrije terbeschikkingstelling van het overgedragen recht die tot doel hebben te waarborgen dat de genoemde woning uitsluitend voor sociale doeleinden wordt gebruikt; op voorstel van het Fonds, stelt de Regering de grenzen vast waarbinnen het Fonds deze restricties oplegt;

- 5° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

forme d'un prêt sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutuelliste;

6° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

§ 2. – En fonction des crédits inscrits au budget de la Région, l'assurance habitat garanti susmentionnée couvre de toute façon :

1° le risque du salarié qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail;

2° le risque de l'indépendant qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à une incapacité de travail.

Le crédit dont le risque est couvert par l'assurance habitat garanti, doit porter sur un logement qui est ou qui sera occupé par l'emprunteur et dont la valeur vénale ne peut pas excéder le montant fixé par le Gouvernement. Par ailleurs, l'emprunteur ne peut pas posséder d'autre logement en pleine propriété.

Les activités exercées par le Fonds dans ce cadre ne sont pas soumises à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et en réassurances et à la distribution d'assurances.

SECTION 3 *Contrat de gestion*

Article 113

Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 114 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à son entrée en vigueur.

deze hulp kan de vorm aannemen van een renteloze lening, borgstelling of mutualistisch fonds;

6° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

§ 2. – Afhankelijk van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, dekt de voormelde verzekering gewaarborgd wonen in ieder geval :

1° het risico van de werknemer die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit, en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;

2° het risico van de zelfstandige die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit, en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid.

De lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten.

De activiteiten die in dit kader door het Fonds worden uitgeoefend zijn niet onderworpen aan de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

AFDELING 3 *De beheersovereenkomst*

Artikel 113

Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 114 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treden, deelt de Regering de beheersovereenkomsten mee aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Article 114

Le contrat de gestion règle dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

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

Article 115

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par le Fonds et soumis au Gouvernement par le membre du Gouvernement ayant en charge le logement, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 118 du présent code.

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

SECTION 4
Financement

Article 116

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

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

§ 2. – Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 114, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

Artikel 114

In het raam van de ordonnanties en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelt de beheersovereenkomst :

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

Artikel 115

Een jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door het Woningfonds en aan de Regering voorgelegd door het lid van de Regering dat belast is met Huisvesting, na advies van de in artikel 118 van deze Code bedoelde regeringscommissaris(sen).

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

AFDELING 4
De financiering

Artikel 116

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

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

§ 2. – Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 114 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

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

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

Article 117

§ 1^{er}. – La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

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

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

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

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

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

§ 5. – Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme

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

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

Artikel 117

§ 1. – Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

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

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

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

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

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

§ 5. – Het Fonds bezorgt de Minister jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag

d'avance. Dans les trente jours, le Ministre soumet, pour approbation, le rapport au Gouvernement et le transmet ensuite au Parlement.

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

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

§ 8. – Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautionnements destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds. Les crédits ou cautionnements destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

SECTION 5 *Contrôle*

Article 118

§ 1^{er}. – Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

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

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

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

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

dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen dient de Minister het verslag ter goedkeuring in bij de Regering om dit vervolgens over te maken aan het Parlement.

§ 6. – Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

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

§ 8. – De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, als ook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald. De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

AFDELING 5 *De controle*

Artikel 118

§ 1. – Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

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

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

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

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Le recours doit être exercé dans les huit jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les commissaires aient été régulièrement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les trente jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. – Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

Article 119

Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VII Les agences immobilières sociales

Article 120

§ 1^{er}. – Pour réaliser ses objectifs, consistant à permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs privé et public. Pour ces derniers, le Gouvernement fixe une proportion maximale.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires d'un droit réel principal, les titulaires d'un droit de gestion publique, ou encore, mais ici avec l'accord du bailleur, les preneurs d'un bail de rénovation ou les preneurs d'un bail commercial, d'une part, et des ménages locataires, d'autre part. A cet effet, elle conclura avec les titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition.

Het beroep moet worden ingesteld binnen acht dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zo niet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen dertig dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds betekend.

§ 5. – Jaarlijks bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Artikel 119

De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK VII De sociale verhuurkantoren

Artikel 120

§ 1. – Om zijn doelstellingen, die erin bestaan de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden, te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze. Voor deze laatste stelt de Regering een maximale proportie vast.

§ 2. – Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende goederen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat type de bail qui unit le titulaire d'un droit réel principal à l'agence immobilière sociale;
- 2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire d'un droit réel principal et l'agence immobilière sociale;
- 3° le contrat-type de sous-bail qui unit l'agence immobilière sociale au locataire;
- 4° le contrat-type de bail qui unit l'agence immobilière sociale au locataire;
- 5° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles qu'arrêtées en vertu de l'article 4.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure le cas échéant un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Cet accompagnement social peut se faire en partenariat avec un CPAS ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social. Un tel partenariat est obligatoire si l'agence sociale ne compte pas en son sein un travailleur social, titulaire d'un diplôme de master ou bachelor délivré par une université ou un établissement d'enseignement supérieur (après au moins 3 années d'études), ou une autre formation agréée et équivalente.

Article 121

§ 1^{er}. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

- 1° soit, trois ans en cas de gestion ou de location unique;
- 2° soit, neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erf-pacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

- 1° de standaard-huurovereenkomst, die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;
- 2° het standaard-beheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van een zakelijk hoofdrecht en het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de standaard-onderverhuurovereenkomst, die het sociale verhuurkantoor bindt aan de huurder;
- 4° de standaard-huurovereenkomst, die het sociaal verhuurkantoor bindt aan de huurder;
- 5° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. – De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, zoals vastgesteld krachtens artikel 4.

§ 4. – Het sociaal verhuurkantoor zorgt, in voorkomend geval, voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Deze maatschappelijke begeleiding kan geschieden in samenwerking met een OCMW of een erkende vereniging voor huisvestingshulp of maatschappelijke begeleiding. Een dergelijke samenwerking is verplicht, indien er binnen het sociaal verhuurkantoor geen maatschappelijk werker actief is die titularis is van een door een universiteit of inrichting voor hoger onderwijs afgeleverd master- of bachelor-diploma (na een studie van minstens drie jaar) of van een andere erkende et gelijkwaardige opleiding.

Artikel 121

§ 1. – Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

- 1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft;
- 2° of negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. – Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 120, § 2, alinéa 1^{er}, a été conclu avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire d'un droit réel principal dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage, ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail, tels que prévus par le Code civil.

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, par référence notamment aux données de l'Observatoire des loyers, compte tenu des garanties qu'elle offre au titulaire d'un droit réel principal.

Article 122

Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est fixé conformément à la réglementation organisant les agences immobilières sociales, sans qu'il puisse être supérieur au montant versé par l'agence immobilière sociale au titulaire d'un droit réel principal.

Article 123

§ 1^{er}. – Dans les limites du crédit budgétaire et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rafraîchissement, dont le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement, des dégâts locatifs, et des créances est déclarées irrécouvrables, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel, en ce compris les provisions ou fonds affectés pour risques et charges locatifs, et pour passif social.

§ 2. – Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde des subventions destinées à :

§ 2. – Wanneer met de houder van een zakelijk hoofdrecht een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 120, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht voor de terugwinning van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. – Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van een zakelijk hoofdrecht dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging, waarbij het zich met name moet beroepen op de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, rekening houdende met de waarborgen die het de houder van een zakelijk hoofdrecht biedt.

Artikel 122

Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement inzake de organisatie van de sociale verhuurkantoren, zonder dat dit bedrag hoger mag liggen dan het bedrag dat door het sociaal verhuurkantoor wordt uitbetaald aan de houder van een zakelijk hoofdrecht.

Artikel 123

§ 1. – Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, verleent de Regering aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies om :

- 1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;
- 2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die voortkomen uit de tijdelijke leegstand van de woning, huurschade en oninbaar verklaarde schuldvorderingen, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden;
- 3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten, met inbegrip van de provisies of fondsen die bestemd zijn voor huurrisico's en -lasten en voor het sociaal passief.

§ 2. – Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsincome voor de sociale huisvesting en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden subsidies verlenen om :

- 1° intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 120, § 4.

Article 124

§ 1^{er}. – L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;
- 2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement à des personnes en difficulté à cet égard;
- 3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les CPAS sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son parc. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, sont fixées par le Gouvernement.

Dans le cas d'une première demande d'agrément, et si l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice du premier alinéa, elle propose à toutes les communes ou CPAS concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de services public;

- 4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un gestionnaire diplômé. Lorsque l'accompagnement social est assuré par l'agence immobilière sociale elle-même, elle

- 1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;
- 2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 120, § 4.

Artikel 124

§ 1. – De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;
- 2° als taak hebben de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;
- 3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijke doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of OCMW's op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal verhuurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn park wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het OCMW geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het OCMW in kwestie. De Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Bij een eerste erkenningsaanvraag en wanneer het sociaal verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of OCMW's samenwerkingsmodaliteiten voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd beheerder. Indien de maatschappelijke be-

doit en outre disposer d'un travailleur social diplômé, ainsi que, en cas d'accomplissement de travaux de rénovation, d'un technicien en bâtiment;

5° s'engager à soumettre au Gouvernement un rapport d'activité annuel, un rapport financier semestriel et un rapport d'attribution des logements, et à communiquer ces documents, à leur demande, aux partenaires publics visés au 3°;

6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public, pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement. Le conseil d'administration peut également compter un représentant des propriétaires, ainsi qu'un représentant des locataires, tous deux avec voix consultative;

7° ne pas présenter, en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités;

8° se conformer au chapitre IV du Titre III, à l'exception des articles 25, 28bis et 33;

9° adopter un plan de couverture territoriale, dont les modalités sont arrêtées par le Gouvernement.

§ 2. – Le Gouvernement peut limiter le nombre d'agences immobilières sociales agréées.

Article 125

§ 1^{er}. – Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus fixés en fonction de l'article 2, § 2, 2°.

Deux-tiers minimum des habitations gérées par l'agence immobilière sociale sont attribuées à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission fixés en fonction de l'article 2 § 2, 1°;

geleiding wordt gewaarborgd door het sociaal verhuurkantoor zelf, dient het kantoor bovendien te beschikken over een gediplomeerd maatschappelijk werker en, ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd, over een bouwkundige;

5° zich ertoe verbinden aan de Regering een jaarlijks activiteitenverslag, een halfjaarlijks financieel verslag en een verslag van de woningtoewijzing voor te leggen en op hun vraag deze documenten te bezorgen aan de in 3° bedoelde publieke partners;

6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en met raadgevende stem een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken. De raad van bestuur mag eveneens beschikken over een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders die beiden een raadgevende stem hebben;

7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde, personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen;

8° zich in overeenstemming brengen met hoofdstuk IV van Titel III, met uitzondering van de artikelen 25, 28bis en 33;

9° een territoriaal dekkingsplan goedkeuren waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. – De Regering kan het aantal erkende sociale verhuurkantoren beperken.

Artikel 125

§ 1. – Om aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 2°, vastgestelde inkomen.

Minimaal twee derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen wordt toegekend aan gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1°, vastgestelde toegangsincome;

2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat type de bail visé à l'article 120, § 2, alinéa 4, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. – Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1^{er} dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. – Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social, tels que fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1°.

Article 126

§ 1^{er}. – Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 123, conformément à l'article 94 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat bij de indiening van de aanvraag voor een woning een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning een afwijking inhoudt, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 120, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vast te stellen maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor minder-validen worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting, zoals vastgesteld in functie van artikel 2, § 2, 1°.

Artikel 126

§ 1. – Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 123 worden terugbetaald overeenkomstig artikel 94 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

§ 2. – Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

Article 127

Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Article 128

Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

Article 128bis

Les différentes agences immobilières sociales peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

**CHAPITRE VIII
Les sociétés de crédit social**

Article 129

§ 1^{er}. – Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. – Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1^{er}. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

- 1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;
- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;

§ 2. – De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

Artikel 127

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Artikel 128

De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

Artikel 128bis

De verschillende sociale verhuurkantoren kunnen zich verenigen in een representatieve federatie die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering, overeenkomstig de door haar vastgestelde modaliteiten.

**HOOFDSTUK VIII
De instellingen voor sociaal krediet**

Artikel 129

§ 1. – De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. – De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de volgende voorwaarden :

- 1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;
- 2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;
- 3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;

- 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;
- 5° la société de crédit social constituée, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;
- 6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;
- 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;
- 9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Autorité des services et marchés financiers, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

§ 3. – Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 132, § 1^{er}.

§ 4. – Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celle-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

Article 130

§ 1^{er}. – La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het markt cijfer voor vergelijkbare operaties die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;

5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;

6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;

7° de uitbetaling van het dividend overschrijft de door de Regering bepaalde perken niet;

8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;

9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Autoriteit voor financiële diensten en markten, overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. – De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 132, § 1.

§ 4. – De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen aangegaan door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop toe dient te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleeft onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Artikel 130

§ 1. – De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. – Les actions sont nominatives.

§ 3. – La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide social, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. – Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Article 131

§ 1^{er}. – Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. – Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. – Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Article 132

§ 1^{er}. – Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédits social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

Het Wetboek van vennootschappen is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. – De aandelen zijn op naam.

§ 3. – Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen, en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. – In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privé-persoonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

Artikel 131

§ 1. – Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. – De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. – Op grond van een door de Regering opgesteld bestek bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

Artikel 132

§ 1. – Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

CHAPITRE IX
**La Société de Développement pour
la Région de Bruxelles-Capitale**

Article 133

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la SDRB.

CHAPITRE X
Les associations

Article 134

Des associations, dotées de la personnalité juridique et ayant pour objet social la défense du droit au logement, sont compétentes pour remplir des missions telles que fixées au présent Code.

Ces associations sont celles qui sont agréées par le Gouvernement conformément aux dispositions du présent Code, celles qui œuvrent à l'insertion par le logement en vertu de l'article 187 du présent Code et celles qui œuvrent à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable en vertu de l'article 189 du présent Code.

TITRE V
DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

Article 135

Dans les conditions fixées par le Gouvernement, et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que des articles 108 à 113 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, telle que modifiée par l'ordonnance du 3 juin 2003, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance dans le chef des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK IX
**De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)**

Artikel 133

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB.

HOOFDSTUK X
De verenigingen

Artikel 134

Verenigingen met rechtspersoonlijkheid, waarvan het maatschappelijk doel erin bestaat op te komen voor het recht op huisvesting, zijn bevoegd om opdrachten uit te voeren, zoals vastgesteld in deze Code.

Deze verenigingen werden erkend door de Regering, overeenkomstig de bepalingen van deze Code, ijveren voor de integratie via de huisvesting, overeenkomstig artikel 187 van deze Code, zetten zich in voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing, overeenkomstig artikel 189 van deze Code.

TITEL V
TOEZICHT EN CONTROLE

Artikel 135

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de artikelen 108 tot 113 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, kan de Regering zich, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, in de plaats stellen voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défallante.

Article 136

Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

A ce titre, et sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'un des organismes compétents en matière de logement en cas de non respect par ce dernier des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

Article 137

Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 136 à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

TITRE VI DU LOGEMENT SOCIAL

Article 138

Est considéré comme social, le bien loué donné en location par la SLRB et la SISP aux conditions fixées par et en vertu de l'article 2, § 1^{er}, 1^o.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Article 139

Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

Artikel 136

De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

Artikel 137

Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een Regeringscommissaris kan de Regering de uitoefening van het in artikel 136 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

TITEL VI DE SOCIALE HUISVESTING

Artikel 138

Als sociale woning wordt aanzien het goed dat door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan de door en krachtens artikel 2, § 1, 1^o, vastgestelde voorwaarden.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurkantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbare vastgoedbeheerders wordt beheer is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Artikel 139

Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Article 140

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISP et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de déplafonnement;
- 3° les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;
- 6° les clauses des baux relatives :
 - a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;
 - b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;
 - e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
 - f) aux sanctions;
- 7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts.

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponi-

Artikel 140

Op advies van de BGHM bepaalt de Regering in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

- 1° de methode van berekening van de waarde van de onroerende goederen;
- 2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en in voorkomend geval voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor een afschaffing van het plafond;
- 3° de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;
- 4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders, en hiervan de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;
- 5° het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;
- 6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :
 - a) de duur van de huurovereenkomst en de vervroegde opzeggingsvoorwaarden;
 - b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
 - c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
 - d) de procedure voor het betrekken en het verlaten van de gebouwen;
 - e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;
 - f) de sancties;
- 7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod.

Een doorstroming is aangewezen wanneer er een kamer teveel is in vergelijking met het in de definitie van een aangepaste woning voorziene aantal kamers. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die hem door de huisvestingsmaatschappij kan wor-

bilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans.

Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISF.

La SISF communique à la SLRB un plan annuel de mutation;

8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;

9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Article 141

Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à réhabilitation.

Article 142

§ 1^{er}. – 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^{er} janvier 2013 ou postérieurement.

den voorgesteld binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzegtermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Indien het gezin een bovenmatige woning betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem moet voorstellen binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzegtermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Bij geschillen, zijn de gewone beroepsmiddelen van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder van zeventig jaar.

Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijftien jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Artikel 141

Op advies van de BGHM stelt de Regering een standaardhuurovereenkomst op en een standaardhuurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Artikel 142

§ 1. Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in het kader van de uitvoering van het in de artikelen 18 tot en met 22 bedoelde openbaar beheersrecht, gelden deze 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.

§ 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 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 ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant 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 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^{er} 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.

§ 2. – Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten (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 duur van drie jaar. Indien dit inkomen tijdens de opzegtermijn onder dit plafond van 150 % zou komen te liggen ingevolge een beslissing of een al dan niet voorzienbare omstandigheid, die buiten de wil van de huurder heeft plaatsgevonden, kan deze laatste een dringend beroep instellen bij de BGHM, overeenkomstig de modaliteiten die door de Regering moeten worden vastgesteld;

2° indien het gezin een bovenmatige woning betreft en een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem, naargelang de beschikbaarheid, verplicht moet voorstellen, 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 initiële overeenkomst worden beëindigd (middels een opzegtermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden afgesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, overeenkomstig het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe overeenkomst 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 wordt ermee belast om vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die vanaf 1 januari 2013 worden afgesloten te voorzien in begeleidingsmaatregelen voor de herhuisvesting van huurders waarvan de huurovereenkomst werd beëindigd in toepassing van het vorige lid.

§ 3. – Gehandicapte personen en personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt 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.

Il est mis un terme, moyennant préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1^{er} janvier 2013 et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement. 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^{er} 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^{er} janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1^{er} 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 prend place à l'intérieur du premier bail ou non.

Article 143

§ 1^{er}. – Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 2. – Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10.000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;
- 1/10.000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. – La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

De huurovereenkomst van onbepaalde duur van personen waarvan het gehandicaptenstatuut is komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en waarvan de huurovereenkomst op deze datum of later in werking is getreden, worden beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden. In ruil, zal hen een huurovereenkomst van 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 doorstroming 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 1 januari 2013 of later, een nieuwe huurovereenkomst afsluiten in navolging van een doorstroming, mag de duur van deze laatste overeenkomst opgeteld bij de duur van de initiële overeenkomst niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, afhankelijk van het geval of de doorstroming al dan niet binnen de initiële huurovereenkomst plaatsvindt.

Artikel 143

§ 1. – De huurders met een inkomsten hoger dan het toegangsincome storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, mits een opzegging van zes maanden betekend wordt.

§ 2. – De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijkse solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsincome overschrijdt, indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsincome;
- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsincome met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. – Het totale aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;

2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. – Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses crédits hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;
- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 5. – Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 47 et 48, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

§ 6. – Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. – Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsinkomen van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen ten verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, met de betekening van een opzegging van zes maanden.

§ 5. – De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 47 en 48, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. – De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de la SLRB.

Article 144

Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISP où il s'inscrit, dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

**TITRE VII
DU LOGEMENT MOYEN**

**SECTION 1^{RE}
Définition**

Article 145

Conformément à l'article 2, 24°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement. Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenu, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapées;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

**SECTION 2
Modes d'intervention**

Article 146

§ 1^{er}. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering op voorstel van de BGHM.

Artikel 144

Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

**TITEL VII
MIDDELGROTE WONINGEN**

**AFDELING 1
Omschrijving**

Artikel 145

Overeenkomstig artikel 2, 24°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld. In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

1° inkomen : de netto onroerende en roerende inkomsten en het netto belastbare bedrag van de beroepsinkomsten voor iedere aftrek, verhoogd of verminderd met de alimentatievergoedingen naargelang die ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de uitkeringen voor een gehandicapte persoon worden eveneens als inkomsten beschouwd;

2° inkomen van het gezin : alle inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste.

**AFDELING 2
Wijze van tussenkomst**

Artikel 146

§ 1. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht verkrijgen voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. – Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 162 du présent Code.

§ 3. – Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

Article 147

Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal sur un ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminée par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal.

L'acquéreur fera une déclaration *pro fisco* en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. – Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 162 van deze Code.

§ 3. – Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Artikel 147

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht verkrijgen voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, op nieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient te vervreemden, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot de invoering van een andere zakelijk hoofdrecht.

De koper dient een verklaring *pro fisco* op te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

SECTION 3
Bénéficiaires

Article 148

Pour bénéficier des dispositions visées par le présent titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

- 1° ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;
- 2° ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immeuble.

SECTION 4
Procédures

SOUS-SECTION 1^{RE}

CONDITIONS IMPOSÉES AUX PERSONNES PHYSIQUES

Article 149

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- 3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. – Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

AFDELING 3
Begunstigden

Artikel 148

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1° geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de Regering vastgesteld bedrag;
- 2° bij het verlijden van de akte geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

AFDELING 4
Procedure

ONDERAFDELING 1

VOORWAARDEN OPGELEGD AAN NATUURLIJKE PERSONEN

Artikel 149

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 1, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

- 1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;
- 2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;
- 3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er zijn woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. – Bij afwijking hiervan kan de Regering, in een geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

- 1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;
- 2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, maar niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Article 150

Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Article 151

Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

SOUS-SECTION 2

CONDITIONS IMPOSÉES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

Article 152

§ 1^{er}. – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 147, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. – Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Article 153

Après l'obtention de l'accord visé à l'article 152, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

Artikel 150

Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 2, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogens-toestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan is aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Artikel 151

De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

ONDERAFDELING 2

VOORWAARDEN OPGELEGD AAN VASTGOEDPROMOTOREN

Artikel 152

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor de in artikel 147 bedoelde bepalingen gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de nauwkeurige samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdsschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreven wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gehecht.

Artikel 153

Na het verkrijgen van het in artikel 152 bedoelde akkoord kan de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou faire construire, rénover ou faire rénover uniquement des biens susceptibles d'accueillir du logement moyen au sens du présent Code;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;
- 3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre;
- 4° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements ou constituer un autre droit réel principal au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

Article 154

Le contrat de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Article 155

Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaire pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

SECTION 5
Sanctions

Article 156

En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 148, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 157

§ 1^{er}. – A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 148 et 149, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

- 1° de verplichting voor de promotor om enkel onroerende goederen, waarvoor middelgrote woonprojecten kunnen worden ontwikkeld in de zin van deze Code, te bouwen, te laten bouwen, te renoveren of te laten renoveren;
- 2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdsschema van de verwezenlijkingen na te leven;
- 3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel;
- 4° de verplichting voor de promotor om enkel aan gezinnen, die voldoen aan de door of krachtens deze titel vastgestelde voorwaarden, de woning(en) te verkopen of een ander zakelijk hoofdrecht te verkrijgen aan de door de Regering toegestane verkoopprijs.

Artikel 154

De verkoopovereenkomst of de overeenkomst voor de verkrijging van een ander zakelijk hoofdrecht moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en in voorkomend geval de verkavelingsvergunning verkregen worden.

Artikel 155

De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel te waarborgen.

AFDELING 5
Sancties

Artikel 156

Als de in artikel 148 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig.

Artikel 157

§ 1. – Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 148 en 149 gestelde voorwaarden voldoet, is zij van rechtswege nietig.

§ 2. – La Région dispose, dans les conditions fixées par le Gouvernement, d'un droit de préemption sur les logements moyens vendus par des ménages ou des promoteurs immobiliers, quel que soit le moment où cette vente intervient.

Article 158

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 159

§ 1^{er}. – En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 146 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code, en ce compris notamment la réduction du prix visée à l'article 146, § 1^{er}, alinéa 2 et à l'article 147, alinéa 2 du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides.

§ 2. – Suivant les modalités décidées par le Gouvernement, en cas de vente par le ménage ne respectant pas les dispositions prévues par le présent titre, le remboursement peut également consister en une ristourne à la personne de droit public concernée d'une fraction de la plus-value tirée de la revente.

**TITRE VIII
DES MOYENS D' ACTIONS**

**CHAPITRE I^{ER}
Des aides aux personnes physiques**

**SECTION 1^{RE}
Des opérations subsidiables**

Article 160

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

Article 161

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des

§ 2. – Het Gewest beschikt, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden, over een voorkooprecht op de door de gezinnen of vastgoedpromotoren verkochte middelgrote woningen, ongeacht het moment waarop deze verkoop zich voordoet.

Artikel 158

Als de in artikel 153, 1° en 2°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig.

Als de in artikel 153, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig.

Artikel 159

§ 1. – Als de bepalingen vermeld in artikel 146 van deze ordonnantie niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend door of krachtens deze Code, met inbegrip van onder meer de in de artikelen 146, § 1, tweede lid, en 147, tweede lid, van deze Code bedoelde prijsvermindering. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden.

§ 2. – Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde modaliteiten, kan de terugbetaling, in geval van een verkoop door het gezin die niet voldoet aan de in deze titel voorziene bepalingen, eveneens de vorm aannemen van een terugstorting aan de betrokken publiekrechtelijke persoon van een deel van de meerwaarde bij doorverkoop.

**TITEL VIII
ACTIEMIDDELEN**

**HOOFDSTUK I
Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen**

**AFDELING 1
Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring**

Artikel 160

Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 161

Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt

crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Article 162

§ 1^{er}. – La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

§ 2. – La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la réhabilitation des logements inoccupés, liée à une prise en gestion du bien par une agence immobilière sociale.

Article 163

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Article 164

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Article 165

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Article 166

La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Article 167

Le Gouvernement arrêté les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions

en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 162

§ 1. – Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

§ 2. – Het Gewest kan aan de gezinnen een premie voor het in eer herstellen van leegstaande woningen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven. Deze premie zal worden gekoppeld aan een inbeheername van het onroerend goed door een sociaal verhuurkantoor.

Artikel 163

Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven

Artikel 164

Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 165

Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 166

Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 167

De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook

de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les crédits ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

SECTION 2
Des formes d'aides

Article 168

Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des crédits hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un crédit hypothécaire;
- 5° de crédits ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.

SECTION 3
Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Article 169

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonctions notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

AFDELING 2
Vormen van tegemoetkomingen

Artikel 168

De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° toelagen die bijdragen tot een verklaring van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen;
- 6° huursubsidies.

AFDELING 3
Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

Artikel 169

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken als ook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

Article 170

Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 160 à 167.

CHAPITRE II
Des aides aux personnes morales

SECTION 1^{RE}
Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

SOUS-SECTION 1^{RE}
DES AIDES À L'ÉQUIPEMENT

Article 171

§ 1^{er}. – Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'action sociale, ou une association de centres publics d'action sociale ou encore un acteur privé dûment agréé à cet effet, agissant soit seul, soit conjointement réalise un ensemble de logements sociaux ou assimilés, ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

- 1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socioculturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. – Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 3. – La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1^{er}.

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

Artikel 170

De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 160 tot 167.

HOOFDSTUK II
Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

AFDELING 1
Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen

ONDERAFDELING 1
TEGEMOETKOMINGEN VOOR UITRUSTING

Artikel 171

§ 1. – Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een hiertoe naar behoren erkende private actor, die zelfstandig of gezamenlijk handelen, een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

- 1° weguitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;
- 2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen, ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. – De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

§ 3. – Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

Article 172

Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

SOUS-SECTION 2
DES CONDITIONS D'OCTROI ET
DU CALCUL DES AIDES

Article 173

La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 171 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existants;
- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Article 174

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. – Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. – Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction :

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. – Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Artikel 172

Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

ONDERAFDELING 2
TOEKENNINGSVOORWAARDEN EN
BEREKENING VAN DE TEGEMOETKOMINGEN

Artikel 173

De bouw van een geheel van in artikel 171 bedoelde sociale woningen houdt in :

- 1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;
- 2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Artikel 174

§ 1. – De Regering bepaalt :

- 1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;
- 2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;
- 3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. – De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. – De Regering stelt het bedrag van de subsidies of van de tegemoetkoming vast in functie van :

- 1° de aard van de uitgevoerde werken;
- 2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. – De Regering bepaalt de verrekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Article 175

Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Article 176

§ 1^{er}. – La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partir d'un ensemble d'habitation non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. – Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 177

La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Article 178

La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux CPAS et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant

Artikel 175

Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis.

Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Artikel 176

§ 1. – Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan gemeenten, aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen of gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. – Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Artikel 177

Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Artikel 178

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan gemeenten, OCMW's en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van on-

d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Article 179

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 176 à 178.

Article 180

Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin de dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;
- 7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;
- 8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Article 181

Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

gezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Artikel 179

De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 176 tot 178.

Artikel 180

De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximum termijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt afgesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats;
- 7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;
- 8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendomsoverdracht.

Artikel 181

De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is, of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Article 182

Les aides sont versées sous forme de subventions.

Article 183

Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

SECTION 2

Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des associations agréées par le Gouvernement

Article 184

La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux associations agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Article 185

Les aides peuvent être accordées sous forme :

1° de primes;

2° d'avances remboursables.

Article 186

§ 1^{er}. – Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. – Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. – Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 184 du présent Code.

Artikel 182

De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

Artikel 183

De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

AFDELING 2

Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende verenigingen

Artikel 184

Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende verenigingen een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Artikel 185

De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten.

Artikel 186

§ 1. – De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werkzaamheden en de kostprijs hiervan.

§ 2. – Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 184 van deze Code.

SECTION 3

Des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement*Article 187*

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.

SECTION 4

Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel*Article 188*

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

SECTION 5

Des subsides aux associations œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination*Article 189*

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

AFDELING 3

Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting*Artikel 187*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

AFDELING 4

Subsidies voor solidair wonen en intergenerationeel wonen*Artikel 188*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest met het oog op het creëren van solidaire of intergenerationele woningen een subsidie toekennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzet voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

AFDELING 5

Subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan*Artikel 189*

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzet voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

Le Gouvernement détermine les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

CHAPITRE III

Des sanctions

Article 190

En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres I^{er} et II du présent titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.

TITRE IX

L'HABITAT ITINÉRANT

Article 191

§ 1^{er}. – Le droit à un logement décent rappelé à l'article 3 n'exclut pas l'habitat itinérant.

Afin de rendre effectif pour ce type d'habitat le droit à un logement décent, le Gouvernement détermine par arrêté les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 que doivent rencontrer spécifiquement l'habitat itinérant et les terrains mis à disposition de ce dernier par l'autorité publique. Il détermine également les critères du rattachement territorial des unités d'habitat itinérant à la Région.

§ 2. – Les dispositions du Titre III ne s'appliquent pas à l'habitat itinérant, à l'exception de celles du chapitre I^{er} de ce titre.

§ 3. – La mise à disposition du public d'unités d'habitat itinérant n'est du ressort ni des opérateurs immobiliers publics, ni des agences immobilières sociales.

§ 4. – Les aides à l'acquisition, la location ou la rénovation à charge du budget de la Région ne concernent pas l'habitat itinérant.

De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden en regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

HOOFDSTUK III

De sancties

Artikel 190

Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze Titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag.

TITEL IX

MOBIELE WONINGEN

Artikel 191

§ 1. – Het recht op een behoorlijk woning, waaraan in artikel 3 herinnerd wordt, sluit de mobiele woningen niet uit.

Het recht op behoorlijke huisvesting waarop artikel 3 wijst, sluit mobiele woningen niet uit. Om het recht op behoorlijke huisvesting werkelijk te maken voor dat soort woning, bepaalt de Regering bij besluit de in artikel 4 bedoelde minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan mobiele woningen en terreinen die de overheid daartoe ter beschikking stelt specifiek moeten voldoen. Tevens bepaalt de Regering de criteria voor de territoriale binding van de mobiele woningen met het Gewest.

§ 2. – De bepalingen van Titel III zijn niet van toepassing op mobiele woningen, met uitzondering van die van Hoofdstuk I van die titel.

§ 3. – Mobiele woningen ter beschikking stellen van het publiek behoort niet tot de taken van de openbare vastgoedbeheerders, van de GOMB of van de sociale verhuurkantoren.

§ 4. – Aankoop-, huur- of de renovatiesubsidies ten laste van de begroting van het Gewest hebben geen betrekking op mobiele woningen.

TITRE X
DE L'EGALITE DE TRAITEMENT

CHAPITRE I^{ER}
Dispositions générales

Article 192

Le présent titre a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.

CHAPITRE II
Définitions

Article 193

Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :

- 1° critères protégés : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale;
- 2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base de l'un des critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable;
- 3° discrimination directe : distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;
- 4° distinction indirecte : la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés;
- 5° discrimination indirecte : distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;
- 6° harcèlement : comportement indésirable qui est lié à l'un des critères protégés, et qui a pour objet ou pour

TITEL X
GELIJKE BEHANDELING

HOOFDSTUK I
Algemene bepalingen

Artikel 192

Deze titel heeft tot doel, met betrekking tot de toegang tot woning, een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst

HOOFDSTUK II
Definities

Artikel 193

Voor de toepassing van deze titel verstaat men onder :

- 1° beschermde criteria : geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst;
- 2° direct onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer iemand ongunstiger wordt behandeld dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van één van de beschermde criteria;
- 3° directe discriminatie : direct onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;
- 4° indirect onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze personen gekenmerkt door een bepaald beschermd criterium, in vergelijking met andere personen bijzonder kan benadelen;
- 5° indirecte discriminatie : indirect onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;
- 6° intimidatie : ongewenst gedrag dat met één van de beschermde criteria verband houdt, en tot doel of gevolg

effet de porter atteinte à la dignité de la personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant;

- 7° action positive : mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique;
- 8° aménagements raisonnables : mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, à un logement social ou moyen, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées;
- 9° logement : le logement mis en location ou en vente par l'un des opérateurs visés à l'article 200, § 2;
- 10° injonction de discriminer : tout comportement consistant à enjoindre à quiconque de pratiquer une discrimination, sur la base de l'un des critères protégés, à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres;
- 11° groupements d'intérêts : les organisations, associations ou groupements visés à l'article 212.

CHAPITRE III
Principe d'égalité de traitement
et justification des distinctions

Article 194

§ 1^{er}. – Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.

§ 2. – La discrimination s'entend de :

- la discrimination directe;
- la discrimination indirecte;
- l'injonction de discriminer;
- le harcèlement.

Article 195

Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que

heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd;

- 7° positieve actie : specifieke maatregelen om de nadelen verband houdende met één van de beschermde criteria te voorkomen of te compenseren, met het oog op het waarborgen van een volledige gelijkheid in de praktijk;
- 8° redelijke aanpassingen : passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot een sociale of middelgrote woning tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande maatregelen in het kader van het gevoerde overheidsbeleid inzake personen met een handicap, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd;
- 9° woning : de woning die te huur of te koop wordt gesteld door één van de operatoren bedoeld in artikel 200, § 2;
- 10° opdracht tot discrimineren : elke handelwijze die er in bestaat wie ook opdracht te geven om een persoon, een groep, een gemeenschap of één van hun leden te discrimineren op grond van één van de beschermde criteria;
- 11° belangenverenigingen : de in artikel 212 bedoelde organisaties, verenigingen en groeperingen.

HOOFDSTUK III
Beginsel van gelijke behandeling
en rechtvaardiging van onderscheid

Artikel 194

§ 1. – Voor de toepassing van deze titel houdt het beginsel van gelijke behandeling de afwezigheid in van elke vorm van discriminatie.

§ 2. – Onder discriminatie wordt verstaan :

- directe discriminatie;
- indirecte discriminatie;
- opdracht tot discrimineren;
- intimidatie.

Artikel 195

Elk direct onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een directe discriminatie, tenzij dit

cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Article 196

Par dérogation à l'article 192, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, constitue une discrimination directe, sauf dans les hypothèses visées à l'article 195.

Article 197

Toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination indirecte,

- à moins que la disposition, le critère ou la pratique apparemment neutre qui est au fondement de cette distinction indirecte soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires; ou,
- à moins que, en cas de distinction indirecte sur la base d'un handicap, il soit démontré qu'aucun aménagement raisonnable ne peut être mis en place.

Article 198

§ 1^{er}. – Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, des mesures d'action positives peuvent être prises ou maintenues.

§ 2. – Une mesure d'action positive ne peut être mise en œuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;
- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;
- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;
- la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui.

Article 199

§ 1^{er}. – Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur la grossesse, l'accouchement et la maternité est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

directe onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Artikel 196

In afwijking van artikel 192, vormt elk direct onderscheid op grond van een zogenaamd ras, de huidskleur, de afkomst of de nationale of etnische afstamming een directe discriminatie, behalve in de in artikel 195 bedoelde gevallen.

Artikel 197

Elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een indirecte discriminatie,

- tenzij de ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelswijze die aan de grondslag ligt van dit indirecte onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn; of,
- tenzij, in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap, aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden.

Artikel 198

§ 1. – Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling kunnen maatregelen van positieve actie worden getroffen of gehandhaafd.

§ 2. – Een maatregel van positieve actie kan slechts worden uitgevoerd mits naleving van de volgende voorwaarden :

- er moet een kennelijke ongelijkheid zijn;
- het verdwijnen van deze ongelijkheid moet worden aangewezen als een te bevorderen doelstelling;
- de maatregel van positieve actie moet van tijdelijke aard zijn en van die aard zijn dat hij verdwijnt zodra de beoogde doelstelling is bereikt;
- de maatregel van positieve actie mag andermans rechten niet onnodig beperken.

Artikel 199

§ 1. – Voor de toepassing van deze titel wordt een direct onderscheid op grond van zwangerschap, bevalling of moederschap gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 2. – Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur le changement de sexe est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 3. – Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, les dispositions relatives à la protection de la grossesse et de la maternité ne s'analysent pas en une quelconque forme de discrimination, mais sont une condition pour la réalisation de l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes.

CHAPITRE IV Champ d'application

Article 200

§ 1^{er}. – Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement;
- 4° aux modalités d'octroi de logement.

§ 2. – Le présent titre s'applique aux opérateurs suivants :

- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les sociétés immobilières de service public;
- le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les agences immobilières sociales;
- les sociétés de crédit social;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- les communes;
- les CPAS;
- les régies communales autonomes;
- la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le présent titre s'applique également à toutes les personnes du secteur public qui s'occupent à quelque ni-

§ 2. – Voor de toepassing van deze titel wordt een direct onderscheid op grond van geslachtsverandering gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 3. – Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling kunnen de bepalingen betreffende de bescherming van de zwangerschap en het moederschap niet beschouwd worden als een vorm van discriminatie, maar zijn zij een voorwaarde voor de verwezenlijking van de gelijke behandeling van mannen en vrouwen.

HOOFDSTUK IV Toepassingsgebied

Artikel 200

§ 1. – Deze titel is onder meer, maar niet uitsluitend, van toepassing op :

- 1° de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting;
- 2° de voorstelling, de voorlichting en de bekendmaking inzake toegang tot huisvesting;
- 3° de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning;
- 4° de modaliteiten voor het toekennen van een woning.

§ 2. – Deze titel is van toepassing op de volgende operatoren :

- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- de openbare vastgoedmaatschappijen;
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de sociale verhuurkantoren;
- de instellingen voor sociaal krediet;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de gemeenten;
- de OCMW's;
- de autonome gemeentelijke regieën;
- de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. – Deze titel is ook van toepassing op alle personen uit de openbare sector die op welk niveau dan ook binnen

veau que ce soit de l'accès au logement au sein des organismes visés au § 2.

CHAPITRE V Dispositifs de protection

Article 201

§ 1^{er}. – Lorsqu'une plainte est introduite par ou au bénéfice d'une personne en raison d'une violation du présent titre, celui ou celle contre qui la plainte est dirigée ne peut prendre une mesure préjudiciable à l'encontre de la personne concernée, sauf pour des raisons qui sont étrangères à cette plainte.

§ 2. – Au sens du § 1^{er}, il y a lieu d'entendre par plainte :

- une plainte motivée introduite par la personne concernée auprès de l'organisme contre lequel la plainte est dirigée, conformément aux procédures en vigueur;
- une plainte motivée introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts;
- une action en justice introduite par la personne concernée;
- une action en justice introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts.

La plainte motivée visée au § 2, alinéa 1^{er}, premier et deuxième tirets, est datée, signée et notifiée par lettre recommandée à la poste, dans laquelle sont exposés les griefs adressés à l'auteur de la discrimination alléguée.

§ 3. – Lorsqu'une mesure préjudiciable est adoptée vis-à-vis de la personne concernée dans un délai de douze mois suivant l'introduction de la plainte, il appartient à celui ou celle contre qui la plainte est dirigée de prouver que la mesure préjudiciable a été adoptée pour des motifs qui sont étrangers à cette plainte.

Lorsqu'une action en justice a été introduite par ou au bénéfice de la personne concernée, le délai visé à l'alinéa 1^{er}, est prolongé jusqu'à échéance d'un délai de trois mois suivant le jour où la décision intervenue est coulée en force de chose jugée.

§ 4. – Lorsqu'il a été jugé qu'une mesure préjudiciable a été adoptée en contravention au § 1^{er}, l'auteur de la mesure doit verser à la personne concernée des dommages et intérêts dont le montant correspond, au choix de cette personne, soit à l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, soit au dommage que celle-ci a réellement subi. Dans ce dernier cas, il appartient à la personne concernée de prouver l'étendue du préjudice qu'elle a subi.

de in § 2 bedoelde instanties werken rond toegang tot huisvesting.

HOOFDSTUK V Rechtsbescherming

Artikel 201

§ 1. – Wanneer een klacht wordt ingediend door of ten voordele van een persoon wegens schending van deze titel, mogen zij tegen wie deze klacht is ingediend geen nadelige maatregelen treffen ten aanzien van de betrokkene, behalve om redenen die vreemd zijn aan de klacht.

§ 2. – Voor de toepassing van § 1 wordt onder klacht begrepen :

- een met redenen omklede klacht ingediend door de betrokkene bij de instantie tegen wie de klacht is ingediend, overeenkomstig de van kracht zijnde procedures;
- een met redenen omklede klacht ingediend ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging;
- een rechtsvordering ingesteld door de betrokkene;
- een rechtsvordering ingesteld ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging.

De in § 2, eerste lid, eerste en tweede streepje bedoelde met redenen omklede klacht, bestaat uit een gedateerde, ondertekende en bij ter post ter kennis gebrachte aangetekende brief waarin de grieven ten aanzien van de dader van de vermeende discriminatie worden uiteengezet.

§ 3. – Wanneer een nadelige maatregel wordt getroffen ten aanzien van de betrokkene binnen twaalf maanden na het indienen van de klacht, valt de bewijslast dat de nadelige maatregel werd getroffen om redenen die vreemd zijn aan de klacht, ten laste van diegene tegen wie de klacht is ingediend.

Indien een rechtsvordering door of ten voordele van de betrokkene werd ingesteld, wordt de in het eerste lid bedoelde periode verlengd tot drie maanden na de dag waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is getreden.

§ 4. – Wanneer geoordeeld wordt dat de nadelige maatregel in strijd is met § 1, moet hij die de maatregel genomen heeft, aan de betrokkene een schadevergoeding betalen die, naar keuze van die persoon, gelijk is hetzij aan de in artikel 202 bedoelde forfaitaire schadevergoeding, hetzij aan de werkelijk door de persoon geleden schade. In laatstgenoemd geval moet de betrokkene de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 5. – La protection visée dans le présent article est également d'application aux personnes qui interviennent comme témoins par le fait que, dans le cadre de l'instruction de la plainte visée au § 2, elles font connaître à la personne auprès de qui la plainte est introduite, dans un document daté et signé, les faits qu'elles ont elles-mêmes vus ou entendus et qui sont en relation avec la situation qui fait l'objet de la plainte ou par le fait qu'elles interviennent en tant que témoins en justice.

§ 6. – A la demande de la partie défenderesse, le juge saisi de la demande visée au § 2 peut décider d'abrégé les délais visés au § 3.

Article 202

§ 1^{er}. – En cas de discrimination, sans préjudice des articles 205 et suivants, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle.

La personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme forfaitaire fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subi.

§ 2. – L'indemnisation forfaitaire du préjudice moral visée au § 1^{er} est fixée à un montant de 650 euros; ce montant est porté à 1.300 euros dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi.

§ 3. – Les montants visés au § 2 sont indexés chaque année au 1^{er} janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. L'indice de départ est celui du mois de novembre 2008.

Article 203

Le juge peut, à la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts, ou du ministère public condamner au paiement d'une astreinte l'auteur de la discrimination pour le cas où il ne serait pas mis fin à celle-ci. Le juge statue conformément aux articles 1385/2 à 1385/9 du Code judiciaire.

§ 5. – De in dit artikel bedoelde bescherming is eveneens van toepassing op de personen die optreden als getuige doordat zij, in het kader van het onderzoek van de in § 2 bedoelde klacht, in een ondertekend en gedateerd document de feiten die zij zelf hebben gezien of gehoord en die betrekking hebben op de toestand die het voorwerp is van de klacht, ter kennis brengen van de persoon bij wie de klacht wordt ingediend, of doordat zij optreden als getuige in rechte.

§ 6. – Op vraag van de verweerder, kan de rechter bij wie de in § 2 bedoelde klacht aanhangig is gemaakt, beslissen om de in § 3 bedoelde termijn in te korten.

Artikel 202

§ 1. – In geval van discriminatie kan het slachtoffer onverminderd de artikelen 205 en volgende een schadevergoeding vorderen overeenkomstig het contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht.

De persoon die het discriminatieverbod heeft geschonden moet aan het slachtoffer een vergoeding betalen die naar keuze van het slachtoffer, gelijk is hetzij aan een forfaitair bedrag zoals uiteengezet in § 2, hetzij aan de werkelijk door het slachtoffer geleden schade. In laatstgenoemd geval moet het slachtoffer de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 2. – De in § 1 bedoelde forfaitaire vergoeding van de morele schade wordt bepaald op 650 euro; dat bedrag wordt verhoogd tot 1.300 euro indien de dader niet kan aantonen dat de betwiste ongunstige of nadelige behandeling ook op niet-discriminerende gronden getroffen zou zijn of omwille van andere omstandigheden, zoals de bijzondere ernst van de geleden morele schade.

§ 3. – De in § 2 bedoelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd rekening houdend met de index van de consumptieprijzen van de maand november met toepassing van de volgende indexeringsformule : het nieuwe bedrag is gelijk aan het basisbedrag vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de beginindex. De beginindex is de index van de maand november 2008.

Artikel 203

De rechter kan, op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, diegene die de discriminatie heeft gepleegd, veroordelen tot de betaling van een dwangsom wanneer aan die discriminatie geen einde is gemaakt. De rechter doet uitspraak overeenkomstig de artikelen 1385/2 tot 1385/9 van het Gerechtelijk Wetboek.

Article 204

§ 1^{er}. – A la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts ou du ministère public, le président du tribunal compétent constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du présent titre.

Le président du tribunal peut ordonner la levée de la cessation dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions.

§ 2. – A la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, § 2.

§ 3. – Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.

§ 4. – L'action fondée sur le § 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé.

Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Sous peine de nullité, la requête contient :

- 1° l'indication des jours, mois et année;
- 2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître au plus tôt trois jours, au plus tard huit jours après l'envoi du pli judiciaire.

Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.

Artikel 204

§ 1. – Op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank het bestaan vast van een zelfs onder het strafrecht vallende daad waardoor de bepalingen van deze titel worden overtreden en beveelt hij de staking ervan.

De voorzitter van de rechtbank kan de opheffing van de staking bevelen zodra bewezen is dat een einde is gemaakt aan de overtreding.

§ 2. – Op vraag van het slachtoffer kan de voorzitter van de rechtbank de in artikel 202, § 2, bedoelde forfaitaire schadevergoeding aan het slachtoffer toekennen.

§ 3. – De voorzitter van de rechtbank kan bevelen dat zijn beslissing of de samenvatting die hij opstelt, wordt aangeplakt tijdens de door hem bepaalde termijn, zowel buiten als binnen de inrichtingen van de overtreder of de lokalen die hem toebehoren, en dat zijn vonnis of de samenvatting ervan in kranten of op enige andere wijze wordt bekendgemaakt, dit alles op kosten van de overtreder.

Deze maatregelen van openbaarmaking mogen evenwel slechts opgelegd worden indien zij er kunnen toe bijdragen dat de gewraakte daad of de uitwerking ervan ophouden.

§ 4. – De vordering die steunt op § 1, wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding.

Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie.

Op straffe van nietigheid vermeldt het verzoekschrift :

- 1° de dag, de maand en het jaar;
- 2° de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de naam en het adres van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon tegen wie de vordering wordt ingesteld;
- 4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen ten vroegste drie dagen en ten laatste acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafgerecht.

Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.

§ 5. – Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux compétences du Conseil d'Etat, telles que définies par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

CHAPITRE VI Dispositions pénales

Article 205

Pour l'application du présent chapitre, la discrimination s'entend de toute forme de discrimination directe intentionnelle, de discrimination indirecte intentionnelle, d'injonction de discriminer ou de harcèlement, fondée sur un critère protégé.

Article 206

§ 1^{er}. – Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement :

- 1° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 2° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 3° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination ou à la ségrégation à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés;
- 4° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

§ 2. – Quiconque, dans l'une des circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, diffuse des idées fondées sur

Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten ingesteld is, wordt over de strafvervolgung pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting is de verjaring van de strafvordering geschorst.

Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld megedeeld aan alle partijen en aan de procureur des Konings.

§ 5. – De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Raad van State zoals bepaald in de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State.

HOOFDSTUK VI Strafrechtelijke bepalingen

Artikel 205

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt begrepen onder discriminatie, elke vorm van opzettelijke directe discriminatie, opzettelijke indirecte discriminatie, opdracht tot discrimineren en intimidatie op grond van de beschermde criteria.

Artikel 206

§ 1. – Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft :

- 1° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;
- 2° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;
- 3° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie of tot segregatie jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria;
- 4° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

§ 2. – Hij die, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, denkbelden die

la supériorité ou la haine raciale, est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement.

§ 3. – Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, quiconque fait partie d'un groupement ou d'une association qui, de manière manifeste et répétée, prône la discrimination ou la ségrégation fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, dans les circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, ou lui prête son concours.

Article 207

Est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans, tout fonctionnaire ou officier public, tout agent de l'autorité ou de la force publique qui, dans l'exercice de ses fonctions, commet une discrimination à l'égard d'une personne en raison de l'un des critères protégés.

Les mêmes peines sont applicables lorsque les faits sont commis à l'égard d'un groupe, d'une communauté et de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

Si l'inculpé justifie qu'il a agi par ordre de ses supérieurs pour des objets du ressort de ceux-ci et sur lesquels il leur était dû obéissance hiérarchique, les peines sont appliquées seulement aux supérieurs qui ont donné l'ordre.

Si les fonctionnaires ou officiers publics prévenus d'avoir ordonné, autorisé ou facilité les actes arbitraires susmentionnés prétendent que leur signature a été surprise, ils sont tenus conformément à l'article 29 du Code d'instruction criminelle, d'en donner avis sur-le-champ au procureur du Roi compétent, et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

Si l'un des actes arbitraires susmentionnés est commis au moyen de la fausse signature d'un fonctionnaire public, les auteurs du faux et ceux qui, méchamment ou frauduleusement, en font usage sont punis de la réclusion de dix ans à quinze ans.

Article 208

Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, ceux qui ne se conforment pas à un jugement ou un arrêt rendu en vertu de l'article 204 à la suite d'une action en cessation.

zijn gegrond op rassuperioriteit of rassenhaat, verspreidt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen.

§ 3. – Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen wordt gestraft, hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die kennelijk en herhaaldelijk discriminatie of segregatie op grond van nationaliteit, een zogenaamd ras, de huidskleur, de afkomst of de nationale of etnische afstamming verkondigt, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, of eraan zijn medewerking verleent.

Artikel 207

Met gevangenisstraf van twee maanden tot twee jaar wordt gestraft ieder openbaar officier of ambtenaar, iedere agent van het openbaar gezag of van de openbare macht die in de uitoefening van zijn ambt een persoon discrimineert wegens één van de beschermde criteria.

Dezelfde straffen worden toegepast wanneer de feiten begaan zijn jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

Indien de verdachte bewijst dat hij heeft gehandeld op bevel van zijn meerderen, in zaken die tot hun bevoegdheid behoren en waarin hij hen als ondergeschikte gehoorzaamheid verschuldigd was, worden de straffen alleen toegepast op de meerderen die het bevel hebben gegeven.

Indien de openbare officieren of ambtenaren die beticht worden de bovengenoemde daden van willekeur bevolen, toegelaten of vergemakkelijkt te hebben, beweren dat hun handtekening bij verrassing is verkregen, zijn zij overeenkomstig artikel 29 van het Wetboek van strafvordering verplicht daarvan dadelijk bericht te geven aan de bevoegde procureur des Konings en aan die magistraat alle desbetreffende inlichtingen, processen-verbaal en akten te doen toekomen.

Indien één van de bovengenoemde daden van willekeur is gepleegd door middel van de valse handtekening van een openbaar ambtenaar, worden de daders van de valsheid en zij die er kwaadwillig of bedrieglijk gebruik van maken, gestraft met opsluiting van tien jaar tot vijftien jaar.

Artikel 208

Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen worden gestraft zij die zich niet voegen naar een vonnis of een arrest dat, als gevolg van een vordering tot staking, overeenkomstig artikel 204 werd gewezen.

Article 209

Toutes les dispositions du livre premier du Code pénal, sans exceptions du chapitre VII et de l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent titre.

CHAPITRE VII
Charge de la preuve

Article 210

Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les procédures juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

Article 211

§ 1^{er}. – Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. – Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un critère protégé; ou
- 2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence.

§ 3. – Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou
- 2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou
- 3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable.

Artikel 209

Alle bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn van toepassing op de in deze titel bedoelde misdrijven.

HOOFDSTUK VII
Bewijslast

Artikel 210

De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle gerechtelijke procedures, met uitzondering van de strafrechtelijke procedures.

Artikel 211

§ 1. – Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van één van de beschermde criteria kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. – Onder feiten die het bestaan van een directe discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

- 1° de gegevens waaruit een bepaald patroon van ongunstige behandeling blijkt ten aanzien van personen die drager zijn van een welbepaald beschermd criterium; of
- 2° de gegevens waaruit blijkt dat de situatie van het slachtoffer van de ongunstigere behandeling, vergelijkbaar is met de situatie van de referentiepersoon.

§ 3. – Onder feiten die het bestaan van een indirecte discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

- 1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten van algemene bekendheid; of
- 2° het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid; of
- 3° elementair statistisch materiaal waaruit een ongunstige behandeling blijkt.

CHAPITRE VIII
Instances compétentes

Article 212

Peuvent ester en justice dans les litiges auxquels l'application du présent titre donnerait lieu, lorsqu'un préjudice est porté aux fins statutaires qu'ils se sont donné pour mission de poursuivre :

- 1° tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination;
- 2° les organisations représentatives des travailleurs et des employeurs, visées à l'article 3 de la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires;
- 3° les organisations représentatives au sens de la loi du 19 décembre 1974 organisant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités;
- 4° les organisations syndicales représentatives au sein de l'organe de concertation syndicale désigné pour les administrations, services ou institutions pour lesquels la loi du 19 décembre 1974 réglant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités n'est pas d'application;
- 5° les organisations représentatives des travailleurs indépendants.

Article 213

Lorsque la victime de la discrimination est une personne physique ou une personne morale identifiée, l'action des groupements d'intérêts ne sera recevable que s'ils prouvent qu'ils ont reçu l'accord de la victime.

CHAPITRE IX
Promotion de l'égalité de traitement

Article 214

Le Gouvernement désigne un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à promouvoir l'égalité de traitement.

Cet/ces organisme(s) est/sont compétent(s) pour :

- 1° l'aide aux victimes de discrimination en les accompagnant dans les procédures de recours;

HOOFDSTUK VIII
Bevoegde instanties

Artikel 212

Kunnen in rechte optreden in de rechtsgeschillen waartoe de toepassing van deze titel aanleiding kan geven, wanneer afbreuk wordt gedaan aan de statutaire opdrachten die ze zich tot doel hebben gesteld :

- 1° elke instelling van openbaar nut en elke vereniging die op de dag van de feiten ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezitten, en zich statutair tot doel stelt de rechten van de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden;
- 2° de representatieve werknemers- en werkgeversorganisaties, bedoeld bij artikel 3 van de wet van 5 december 1968 betreffende de collectieve arbeidsovereenkomsten en paritaire comités;
- 3° de representatieve vakorganisaties in de zin van de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel;
- 4° de representatieve vakorganisaties in het aangewezen orgaan van vakbondsoverleg voor de administraties, diensten of instellingen waarop de wet van 19 december 1974 tot de regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel niet van toepassing is;
- 5° de representatieve organisaties van de zelfstandigen.

Artikel 213

Wanneer het slachtoffer van de discriminatie een geïdentificeerd natuurlijk persoon of een rechtspersoon is, is de vordering van de belangenverenigingen alleen ontvankelijk als zij aantonen dat zij de instemming van het slachtoffer hebben gekregen.

HOOFDSTUK IX
Bevordering van de gelijke behandeling

Artikel 214

De Regering wijst één of meerdere organismen aan met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen.

Dit/deze organisme(n) is/zijn bevoegd om :

- 1° bijstand te verlenen aan de slachtoffers van discriminatie, door hen bij de beroepsprocedures te begeleiden;

2° la rédaction de rapports, d'études et de recommandations portant sur tous les aspects en rapport avec la discrimination. ».

Bruxelles, le 13 décembre 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 Propreté 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'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,

Evelyne HUYTEBROECK

2° berichten op te stellen, onderzoeken uit te voeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot alle aspecten in verband met discriminatie. ».

Brussel, 13 december 2012

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

Charles PICQUÉ

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

Evelyne HUYTEBROECK

