

**PARLEMENT DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

18 JUIN 2013

PROJET D'ORDONNANCE

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

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement et de la Rénovation urbaine

par MM. Alain HUTCHINSON (F) et
Alain MARON (F)

(Suite)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mme Michèle Carthé, MM. Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Mohamed Ouriaghli, Vincent Lurquin, Alain Maron, Mme Marie Nagy, MM. Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, Mme Fatoumata Sidibe, M. Bertin Mampaka Mankamba, Mme Carla Dejonghe, M. Fouad Ahidar, Mme Bianca Debaets.

Membres suppléants : MM. Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, Mme Nadia El Yousfi, M. Yaron Pesztat, Mmes Barbara Trachte, Céline Fremault, Elke Van den Brandt.

Autres membres : MM. Emmanuel De Bock, Willem Draps, Mmes Caroline Désir, Françoise Dupuis, Anne-Charlotte d'Ursel, Anne Herscovici, M. Pierre Migisha, Mmes Mahinur Ozdemir, Anne Sylvie Mouzon, Olivia P'tito, MM. Arnaud Pinxteren, Walter Vandenbossche.

Voir :

Document du Parlement :
A-355/1 – 2012/2013 : Projet d'ordonnance.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2012-2013

18 JUNI 2013

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

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

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting en Stadsvernieuwing

door de heren Alain HUTCHINSON (F) en
Alain MARON (F)

(Vervolg)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, de heren Mohamed Daïf, Alain Hutchinson, Mohamed Ouriaghli, Vincent Lurquin, Alain Maron, mevr. Marie Nagy, de heren Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Michel Colson, mevr. Fatoumata Sidibe, de heer Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Carla Dejonghe, de heer Fouad Ahidar, mevr. Bianca Debaets.

Plaatsvervangers : de heren Mohamed Azzouzi, Mohammadi Chahid, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Yaron Pesztat, mevr. Barbara Trachte, mevr. Céline Fremault, mevr. Elke Van den Brandt.

Andere leden : de heren Emmanuel De Bock, Willem Draps, mevr. Caroline Désir, mevr. Françoise Dupuis, mevr. Anne-Charlotte d'Ursel, mevr. Anne Herscovici, de heer Pierre Migisha, mevr. Mahinur Ozdemir, mevr. Anne Sylvie Mouzon, mevr. Olivia P'tito, de heren Arnaud Pinxteren, Walter Vandenbossche.

Zie :

Stuk van het Parlement :
A-355/1 – 2012/2013 : Ontwerp van ordonnantie.

TABLE DES MATIÈRES

I. Exposé introductif du Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis	3
II. Discussion générale.....	20
1. Questions et remarques des membres de la commission.....	20
2. Réponses du Secrétaire d'Etat	47
3. Auditions	59
III. Discussion des articles et votes	82
IV. Vote sur l'ensemble	196
V. Lecture et approbation du rapport.....	196
(Suite)	
VI. Texte adopté par la commission	199
VII. Annexes.....	315
1. Amendements (1 à 185).....	315
2. Avis du Conseil consultatif du Logement.....	400
3. Note du gouvernement relative au suivi des avis du Conseil d'Etat.....	430
4. Avis de la Commission de la Protection de la Vie Privée concernant le dispositif prévu à l'article 15 en projet.....	435

INHOUDSTAFEL

I. Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Christos Doulkeridis.....	3
II. Algemene bespreking.....	20
1. Vragen en opmerkingen van de commissieleden	20
2. Antwoorden van de Staatssecretaris	47
3. Hoorzittingen	59
III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen.....	82
IV. Stemming over het geheel.....	196
V. Lezing en goedkeuring van het verslag.....	196
(Vervolg)	
VI. Tekst aangenomen door de commissie.....	199
VII. Bijlagen	315
1. Amendementen (1 tot 185).....	315
2. Advies van de Adviesraad voor Huisvesting	400
3. Nota van de Regering betreffende het gevolg van de adviezen van de Raad van State.....	430
4. Advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levensfeer betreffende de in het ontworpen artikel 15 voorziene bepalingen	435

VI. Texte adopté par la commission

Article 1^{er}

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

Article 2 (ancien article 3)

Les titres I à X et articles 1^{er} à 198 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, telle que modifiée par les ordonnances du 1^{er} avril 2004, 19 juillet 2007, 19 décembre 2008, 22 janvier, 19 mars, 30 avril et 14 mai 2009, 1^{er} avril 2010, 3 février et 20 juillet 2011, 1^{er} mars, 23 juillet et 6 décembre 2012, sont remplacés par les titres et articles suivants :

« 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.

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° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 4° 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);
- 5° bailleur : la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location;
- 6° 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;

VI. Tekst aangenomen door de commissie

Artikel 1

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

Artikel 2 (oud artikel 3)

De titels I tot X en de artikelen 1 tot 198 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals gewijzigd door de ordonnanties van 1 april 2004, 19 juli 2007, 19 december 2008, 22 januari, 19 maart, 30 april en 14 mei 2009, 1 april 2010, 3 februari en 20 juli 2011, 1 maart, 23 juli en 6 december 2012, worden vervangen door de volgende titels en artikelen :

« 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° Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;
- 4° 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);
- 5° verhuurder : de persoon die, ten welke titel ook, een woning te huur stelt;
- 6° 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;

- 7° 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;
- 8° 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;
- 9° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 10° la SISP : la société immobilière de service public;
- 11° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 12° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 13° l'AIS : l'agence immobilière sociale;
- 14° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 15° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 16° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 17° promoteur immobilier : celui qui fait de la promotion en vue de la construction ou la rénovation d'immeubles à des fins de vente ou de cession d'un droit réel principal ou d'un droit personnel, pour son propre compte, seul ou en association;
- 18° 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 de 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;
- 19° la fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;
- 7° conformiteitscontroleattest : het 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;
- 8° openbaarbeheersrecht : het recht van een openbaar 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 huurprijs te verhuren;
- 9° de instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;
- 10° de OVM : de openbare vastgoedmaatschappij;
- 11° de BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 12° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 13° het SVK : het sociaal verhuurkantoor;
- 14° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 15° maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse globale basishuurprijs;
- 16° sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse globale basishuurprijs;
- 17° vastgoedpromotor : de persoon die promotie voert voor de bouw of de renovatie van gebouwen met het oog op de verkoop of de overdracht van een zakelijk hoofdrecht of een persoonlijk recht, voor eigen rekening, alleen of in associatie;
- 18° verkaveling : een goed verdelen in een of meerdere kavels teneinde ten minste een van deze kavels te verkopen, 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;
- 19° de federatie van OVM's : de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;

- 20° 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;
- 21° 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;
- 22° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance;
- 23° ARS : l'allocation régionale de solidarité, telle que définie à l'article 41, 5° du présent Code;
- 24° Habitat itinérant : habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant;
- 25° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur 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 privés 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;
- 26° 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, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type;
- 27° Alliance foncière régionale (*Community land trust*) : organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, 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 propriété des bâtiments aux ménages via des droits
- 20° 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 regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;
- 21° middelgrote woning : de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;
- 22° transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en voor een maximumduur die bepaald wordt in deze ordonnantie;
- 23° GST : de gewestelijke solidariteitstoelage, zoals bepaald in artikel 41, 5°, van deze Code;
- 24° Mobiele woning : woning op wielen, gekenmerkt door de verplaatsbaarheid ervan en die op permanente en niet-recreatieve wijze een nomadisch of seminomadisch gezin huisvest;
- 25° Solidaire woning : woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement 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 een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtasielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten;
- 26° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftenzestig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument;
- 27° Gewestelijke Grondalliantie (*Community Land trust*) : vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rech-

réels démembrés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement;

28° Groupe d'épargne collective solidaire : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association agréée par le Gouvernement, à cette fin, 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;

29° Logement suradapté : le logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires.

§ 2. – La politique régionale de mise à disposition de logements 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;
- 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 une commune conformément aux dispositions applicables en matière d'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés;
- 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;

ten. 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. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering;

28° Groep Collectief Sparen : groep van sociaal zwakkere personen die worden begeleid door een te dien einde door de Regering erkende 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;

29° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers te veel.

§ 2. – Het gewestelijk beleid voor de terbeschikkingstelling van woningen 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;
- 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 gebouwen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;
- de door een gemeente te huur gestelde woning, overeenkomstig de op de aankoop door de gemeenten van verlaten gebouwen van toepassing zijnde bepalingen;
- de door kopers-investeerders 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;

- 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;
- 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.

- de met de sociale woningen gelijkgestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderding;

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 ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderding;

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 Gronddalliantie (*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 tot stand gebracht door derden waarmee de GOMB overeenkomsten heeft gesloten 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, 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, ainsi que les agences immobilières sociales, qui gèrent, mettent en location ou financent du logement, agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région et, pour les biens visés au § 2, pour autant qu'ils respectent 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, 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

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

§ 3. – Alle openbare vastgoedoperatoren, de derden waarmee de GOMB in het kader van haar stadsvernieuingsopdracht overeenkomsten sluit, overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociaal huisvestingsbeleid en, voor de in § 2 bedoelde woningen, voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximumverkoopprijs 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 heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen 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 omstandigheden 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 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van 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 giftig-

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 intégral 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.

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

Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale 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.

heid 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 van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan.

§ 3. – In het jaar dat volgt op de volledige 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.

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, deelt de verhuurder de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder mee aan de Gewestelijke Inspectiedienst.

Artikel 6

De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

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, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates.

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, et 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.

Artikel 7

§ 1. – Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst 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 de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank en na indiening van de adequate verantwoordingsstukken en motiveringen.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder en als 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 het tweede lid 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.

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, 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 loge-

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 vormen en termijnen, zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijnen die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste twaalf maanden bedragen, 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, derde lid, voorziene boete werd opgeheven;
- hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling,

ment 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 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 infirmée.

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 lo-

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 te 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 vormen 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 ongeldig verklaard.

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

cataire 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 ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d’intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, 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 infirmée.

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 het verbod bedoeld in het eerste lid en 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 gebouw of betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris of om het even welke andere persoon, die voor eigen rekening of als tussenpersoon een gebouw te koop stelt, te huur, in huurpacht of in opstal aanbiedt, ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod.

Artikel 9

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

§ 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 vormen en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. De Regering of de gemachtigde ambtenaar 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 ongeldig verklaard.

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 peut imposer 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.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret .

§ 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. 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 infirmée.

§ 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.

Artikel 10

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

- 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 laat bewonen.

In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje.

§ 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 op te schorten.

§ 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 vervalt de administratieve boete.

§ 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 bedoeld 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.

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 au fonctionnaire chargé par le gouvernement du recouvrement de ces montants. Ce fonctionnaire peut décerner une contrainte. La contrainte décernée est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

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

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 door de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst overgemaakt aan de door de Regering met de invordering van deze bedragen belaste ambtenaar. Deze ambtenaar kan een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

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 de nieuwe huurprijs 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 leidinggevende ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan de huurder kunnen 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 wier 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

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.

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;

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 in de maand van 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.

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 onmiskenbaar 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, zevende lid, eerste streepje (waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd) en de woningen bedoeld in artikel 7, § 5, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt bewoond;

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.

§ 2. – Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres 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.

§ 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.

3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Voor de toepassing van het 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 afgesloten 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.

§ 2. – Woningen worden met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;
- 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 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 het bestaan van 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. – 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 du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 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 sur douze mois 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, la consommation sur douze mois déterminée sur la base des index relevés ou estimés, ainsi que pour autant que ces données soient en possession des personnes visées à l'alinéa premier dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom, la date de naissance et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement. Aux fins de l'établissement de la liste ci-avant, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9bis de ladite ordonnance.

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

§ 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°.

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

§ 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 artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder, 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 twaalf 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, het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het bezit zijn van de personen bedoeld in het eerste lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en de voornaam, de geboortedatum en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat. Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens de ordonnantie van 19 juli 1991 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9bis van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister.

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

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 ambtenaren die toegang hebben tot de lijst die het Gewest heeft meegeedeeld.

De gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren 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

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 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;

grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is bezeten. De Regering bepaalt de inhoud en de vorm van die mededeling.

Vóór 1 juli van elk jaar, maken de gemeenten een verslag bekend inzake hun beleid ter 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 ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaar, onverminderd de bepalingen van 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 ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen betreden middels de voorafgaandelijke toestemming van de Politierechtbank.

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° 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 public 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.

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.

- 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 het 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 huurprijzen 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 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.

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 zijn goed te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd binnen een door hem vastgestelde termijn, met een minimum van twee maanden, 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.

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 visé à l'article 20, § 2.

§ 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.

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.

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. Zij brengen de in artikel 20 § 2 bedoelde dienst daar eveneens van op de hoogte en vermelden 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 de 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 huurprijzen 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 openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van de 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 de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt te dien einde 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. – Zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van een zakelijk hoofdrecht de voorgeschreven huurprijs, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 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.

§ 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. Zij bezorgen 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 wat de contractuele band met de huurder betreft.

§ 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 tegen 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.

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.

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;

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, waarin 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 ambtenaren ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben, op voorwaarde dat ze erkend zijn door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld.

De ambtenaren 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 Politie rechtbank.

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 ambtenaren 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) 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 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;
- g) les voies et délais de recours.

§ 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 trois mois peut être établie.

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 est recouvrée et poursuivie suivant les règles prévues dans l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale.

En cas de non paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, 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

- 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 Informatiecentrum voor de Huisvesting;
- 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;
- g) de middelen en termijnen voor het indienen van beroep.

§ 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.

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

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 drie maanden kan worden aangetoond.

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 overtreders in staat heeft gesteld om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. – De geldboete wordt geïnd en gevorderd volgens de regels bepaald in de ordonnantie tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien de geldboete niet tijdig wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uit. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïnviseerd en uitvoerbaar verklaard.

Bij gebrek aan een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas, wordt de betaling van de administratieve geldboete 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

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, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire.

Article 21

Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans le mois 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 infirmée.

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'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-vingt-cinq pour cent de ce produit sont retournés 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.

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, wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan.

Artikel 21

De overtreder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen één maand 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 ongeldig verklaard.

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), 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 réformation de l'instance de recours.

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 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.

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 de 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

Vóór 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 en/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 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 wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

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 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.

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 conseil communal 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

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 minimumbedrag van zijn inkomen.

§ 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 gemeenteraad 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 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 bepalen, 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 minimumbedrag van zijn inkomen. 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 men voor de betrokken woning aanspraak kan 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

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 le 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.

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.

voor huisvesting bij het ene 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 zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare redenen uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige Toewijzingsreglement.

§ 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 met redenen worden omkleed 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 uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed 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.

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.

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.

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 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 als gevolg 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.

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.

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.

§ 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.

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. – 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. – 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;
- 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

§ 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 opgetekend 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° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° lid van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;
- 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 uitsluitend alle of een gedeelte van de opdrachten van de BGHM 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

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 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;

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 toezichthoudende 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 verordenende 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 organen 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° 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;
- 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 Parlement 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
- 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 heeft;
- 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 het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;
- 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 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

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 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 tou-

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 afgevaardigde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de afgevaardigde 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 begeleiden van preciaire terbeschikkingstellingen van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor 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 regels, 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 of draagt dat beheer aan hen over. Ze kan

- tefois 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 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;
- 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 erfdienstbaarheden 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 erfdienstbaarheden 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 begeleiden;
- 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 verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen. In dit kader, zal de BGHM de OVM's ondersteunen met behulp van opleidingen, inlichtingen en uitwisselingen van ervaringen;

- 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;

- 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 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 de vrijmaking van patrimonium, 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 regels van het financieel beleid van de BGHM;

- 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;
- 8° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

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

- 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;
- 8° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Artikel 45

Een jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door de BGHM en door de toezichthoudende Minister voorgelegd aan de Regering, 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 Hoofdstedelijk 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 reglemen van toepassing op de OVM's*

Artikel 47

§ 1. – De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten teneinde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Ge-

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;
- 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

west heeft onderschreven om te zetten. Dit reglement wordt uitgevaardigd 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 die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. – De beheersovereenkomst wordt gesloten voor 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 uitgevaardigd over-

ces 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.

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 intégrale-

eenkomstig 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 te verbeteren;
- 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 vast-

ment 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.

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.

goed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. 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 afronden 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's 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 intrekking van die erkenning.

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

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

§ 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.

§ 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 met toepassing van titel VII van deze Code tot aan de vervaldag uitgevoerd worden volgens de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten overeenkomstig § 6.

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

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 administrateur

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 orgaan 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 die gelijkaardige taken vervullen, samen te voegen.

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 bekendgevoerd hebben, krijgen hun rechten van deelneming 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 aandeelhouders de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

Wanneer de maatschappelijke aandelen 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

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

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 rechten van deelneming 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 tweemaal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten

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;
- 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

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 opeenvolgende jaren 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° personen die de hoedanigheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedmaatschappij, 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 de normale

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 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.

huurprijzen, de standaardhuurovereenkomst, de standaardhuurovereenkomst 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 schakelt de BGHM in 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, 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.

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 :

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 organen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van die organen 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, 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, wordt de betwiste beslissing bevestigd.

Als het orgaan van de OVM 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 naar gelang 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 openbardienstverlening en inzonderheid :

- 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 SISF;
- 9° donner 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 et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements).

Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISF. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %).

- 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 ze 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 uitvoeren 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 welke in 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 precare bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;
- 9° het, middels het akkoord van de BGHM, te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, §2 van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen ten opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van met redenen omklede omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble.

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.

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.

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen bestemmen voor middelgrote of bescheiden huisvesting.

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 van de Regering 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 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 te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

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

AFDELING 6 *Financieringsregels*

Artikel 70

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

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 SISF 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 SISF 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 SISF.

Article 72

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

Article 73

Les SISF 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 immobi-

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 stoepen;
- 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.

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

liers 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.

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 dit 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 dit 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 huisvestingssector 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 en met het oog op het saneren, verbeteren of aanpassen van woongebouwen, woningen verhuren overeenkomstig de standaardhuurovereenkomst bij renovatie, voor een periode van meer dan negen jaar, of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

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 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 commu-

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 187, 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 gegrond 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 onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;
- 2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;
- 3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen, zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na het verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM 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

nique 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 fondé.

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 ordonne sur décision motivée 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, en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

- 1° soit propose au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;
- 2° soit propose au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;
- 3° soit décide de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant

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 haar beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn, wordt het beroep als gegrond 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 het eerste, derde, vierde, vijfde en zevende lid bedoelde termijnen respectievelijk vier, vijftien, vijfenveertig, vijftien en dertig dagen, terwijl de in het zesde lid bedoelde 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 de uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het Wetboek van Vennootschappen niet naleeft, dan gelast zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing 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 zal de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

- 1° ofwel aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stekken;
- 2° ofwel aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;
- 3° ofwel de uitoefening van de bevoegdheden van de organen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun

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.

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.

plaats stellen tijdens de periode vereist door de regulering, 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 organen 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 organen 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.

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

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 Gouvernement 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.

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.

De volgende personen worden bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden 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 met toepassing van deze Code of van de uitvoeringsbesluiten ervan.

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 uitzonderlijke redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, kan de Regering, 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, 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.

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 quatre 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.

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 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, met name 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.

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;
- 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.

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 direct en omliggende 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

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.

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.

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 met redenen te omkleden, 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 socialewoongehelen 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 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.

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 SISF 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;
- 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;

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 regels.

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° 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;
- 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 la Région de Bruxelles-Capitale, soit sur candidature spontanée;
- 14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;
- 15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci;
- 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.

- 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;
- 9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;
- 10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één van de afdeling « Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn »;
- 11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;
- 13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals-Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams-Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 15° twee deskundigen 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 vastgoedpromotoren, aangewezen 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.

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.

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.

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 bij dubbeltallen worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 91, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in het 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in het 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 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 informe le Conseil consultatif de la prise en considération de toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de 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.

§ 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 agenda 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 bij stadsvernieuwing.

§ 2. – Het Parlement stelt de Adviesraad in kennis van de inoverwegingneming van elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadvernieuwing betreft.

§ 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.

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.

Les avis sont 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.

Artikel 98

§ 1. – Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar acties 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 rechtsgeeldig aangenomen op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig of vertegenwoordigd is.

Om het in het eerste lid 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 Frans en het Nederlands.

De adviezen worden 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 verlengen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van met redenen omklede dringende noodzaak, mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

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.

§ 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.

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 vicevoorzitter, 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 hoedanigheid heeft 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 vicevoorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Artikel 103

§ 1. – De Adviesraad vergadert minstens viermaal 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.

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, 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.

§ 2. – L'Observatoire de l'Habitat remet annuellement un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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**

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, 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. – Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks een verslag voor.

§ 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, par l’octroi de crédits hypothécaires (dont les conditions

§ 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 van het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Artikel 109

Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting opgericht 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, door de toekenning van hypotheekkredieten (waarvan de voor-

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 forme d'un prêt sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutualiste;
- 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, adap-

waarden door de Regering worden vastgesteld), de middelen verschaffen om een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te renoveren, 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 gezinsamenstelling, 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. 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 wo-

tation 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.

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;

ning 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 treedt, deelt de Regering de beheersovereenkomst mee aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

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 termijnen voor de verwezenlijking van deze doelstellingen;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;
- 4° de evaluatiecriteria;

- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés;
- 7° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

Article 115

Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par le Fonds et soumis au Gouvernement, 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 en pleine

- 5° de herzieningsvoorwaarden;
- 6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.
- 7° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Artikel 115

Een jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door het Woningfonds en aan de Regering voorgelegd, 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.

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 wonin-

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 Gouvernement, 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. – Chaque année, le Fonds remet au Gouvernement un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Gouvernement transmet ce rapport au Parlement dans les trente jours de sa réception.

§ 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 res-

gen 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 Regering goedgekeurde overeenkomst, de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale follow-up 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 en 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 Regering jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen na zijn ontvangst, bezorgt de Regering dit verslag 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.

titution 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.

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.

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.

§ 8. – 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 begunstigen of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald. De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigen.

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 ordonnances en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

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

§ 4. – Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot 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.

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.

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;

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 meegedeeld.

§ 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 gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt er toe 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 standaardhuurovereenkomst die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;

- 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° les contrats-types de sous-bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;
- 4° les contrats-types de bail qui unissent 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-
- ment;
- 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

- 2° het standaardbeheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van een zakelijk hoofdrecht en het sociaal verhuurkantoor;
- 3° de standaardonderverhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;
- 4° de standaardhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;
- 5° de bewoningsovereenkomst die de bewoner van de transitwoning bindt aan 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 houder is van een door een universiteit of inrichting voor hoger onderwijs afgeleverd master- of bachelor-diploma (na een studie van minstens drie jaar) of die een andere erkende en gelijkwaardige opleiding heeft gevolgd.

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

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 :

- 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.

privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en 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° inzonderheid 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° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen de aan de verhuurder verschuldigde huurprijs 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.

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 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

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 samenwerkingsregels voor.

Het sociaal verhuurkantoor kan eveneens een samenwerkingsakkoord sluiten met natuurlijke of rechtspersonen die belang hebben bij de uitvoering van zijn opdrachten, en inzonderheid met de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimumaantal 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

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 24, 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°;

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

op hun vraag deze documenten te bezorgen aan de in het 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 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 voor 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 24, 25, 28bis en 33;

9° een territoriaal dekkingsplan goedkeuren waarvan de regels worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. – De Regering kan het aantal erkende sociale verhuurkantoren beperken.

Artikel 125

§ 1. – Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het 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

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^o, contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. – Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1^{er} dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. – Au sens du présent article, on entend par :

- 1^o revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;
- 2^o revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;
- 3^o revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social, tels que fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1^o.

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.

Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 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.

opzeggingstermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpacht houder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning het voorwerp heeft uitgemaakt van een afwijking, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaardhuurovereenkomst bedoeld in artikel 120, § 2, vierde lid, 1^o, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

§ 2. – Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vastgesteld maximum.

§ 3. – In de zin van dit artikel, wordt verstaan onder :

- 1^o inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor mindervaliden worden eveneens als inkomsten aanzien;
- 2^o gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;
- 3^o toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting, zoals vastgesteld in functie van artikel 2, § 2, 1^o.

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.

Indien de terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïnvormd en uitvoerbaar verklaard.

§ 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 SISF et du Fonds de 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;

Artikel 127

De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de OVM's 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 regels.

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 naleving van de volgende voorwaarden :

- 1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;
- 2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;
- 3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;
- 4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het marktcijfer voor vergelijkbare operaties, die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;

- 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'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.

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.

5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers, zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;

6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;

7° de uitbetaling van het dividend overschrijdt de door de Regering bepaalde perken niet;

8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;

9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de 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 dient toe 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. – 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.

§ 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.

§ 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 privépersonen 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 te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. – Er wordt een Overlegcomité opgericht, waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

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.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

HOOFDSTUK IX
De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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, zoals gewijzigd bij de ordonnantie van 3 juli 2003, 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.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

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.

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 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 openbaar 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.

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 gebouwen;
- 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 de afschaffing van het plafond;
- 3° de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;
- 4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders en, hieronder, 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 voorwaarden voor vervroegde opzegging;
 - b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;
 - c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;
 - d) de procedure voor de toegang tot en het vetrek uit de plaatsen;
 - 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 te veel 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 SISP.

La SISP 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 naargelang de beschikbaarheid, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Indien het gezin een te grote 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 naargelang de beschikbaarheid, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), 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 dan 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 standaard-huurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders wier 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 opzeggingstermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd voor een duur van drie jaar. Indien dit inkomen tijdens de opzeggingstermijn 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 de BGHM bij hoogdringendheid vatten, overeenkomstig de modaliteiten die door de Regering moeten worden vastgesteld;

2° indien het gezin een te grote 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 opzeggingstermijn 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 opzeggingstermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden gesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, overeenkomstig het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe overeenkomst werd gesloten, 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 gesloten, te voorzien in begeleidingsmaatregelen voor de herhuisvesting van de huurders wier huurovereenkomst werd beëindigd met 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 wier gehandicaptenstatuut is komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en wier huurovereenkomst op deze datum of later in werking is getreden, wordt beëindigd middels een opzeggingstermijn 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, nog altijd 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 sluiten als gevolg 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 wier initiële huurovereenkomst in werking is getreden op 1 januari 2013 of later, een nieuwe huurovereenkomst sluiten als gevolg 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 inkomen hoger dan het toegangsinkomen storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, mits een opzegging van zes maanden meegedeeld 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 toegangsinkomen overschrijdt indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsinkomen;
- 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 bedrag 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 toegangsincome van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen tegen verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;
- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval, zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, met de mededeling 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, overgedragen 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 : 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 mindervaliden worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze 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 vestigen 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 vestigen voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient over te dragen, 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 vestiging van een andere zakelijk hoofdrecht.

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

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^{ÈRE}
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.

Article 150

Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux condi-

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 hun woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. – In afwijking hiervan, kan de Regering, in 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, zonder dat die 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

tions 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;

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 wordt 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 samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. – De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende 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 project. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gegeven.

Artikel 153

Na het verkrijgen van het in artikel 152 bedoelde akkoord, kan de overdragende 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° 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 fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques.

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

- 2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdschema van de verwezenlijkingen na te leven;
- 3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel;
- 4° de verplichting voor de promotor om 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 tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs.

Artikel 154

De verkoopovereenkomst of de overeenkomst voor de vestiging 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, maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor.

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

par le ménage bénéficiaire font l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 148, s'il s'agit d'une donation, vente, revente, constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques ou, s'il s'agit d'une location, dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité, et au plus tard dans les six mois de l'enregistrement de la convention non transcrite à la conservation des hypothèques.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 149, dans les six mois à partir du moment où l'une de ces conditions n'est pas respectée.

§ 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 fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

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 fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts :

- en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 1°, dans les six mois de la mise en demeure notifiée par l'autorité compétente.
- en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 2°, dans les six mois à partir du moment où le calendrier n'est pas respecté.
- en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 153, 3° et 4°, dans les six mois à partir de la prise de connaissance par cette autorité de cet acte ne respectant pas

voorwaarden voldoet, maken zij het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 148, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de de akte op het hypotheekkantoor indien het een schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht betreft, en binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de registratie van de niet-overgeschreven overeenkomst op het hypotheekkantoor indien het een verhuur betreft.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 149, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden na het moment dat één van deze voorwaarden niet werd nageleefd.

§ 2. – Het Gewest beschikt, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden, over een voorkeepsrecht op de door 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 maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Als de in artikel 153, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen :

- binnen zes maanden na de ingebrekestelling waarvan door de bevoegde overheid kennis wordt gegeven indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 1° niet wordt nageleefd;
- binnen de zes maanden na het moment waarop het tijdschema niet wordt nageleefd indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 2° niet wordt nageleefd;
- binnen de zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van de akte die niet voldoet aan de voorwaarden en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van deze

les conditions et, au plus tard dans les six mois de la transcription de cet acte à la conservation des hypothèques.

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. Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 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 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.

akte op het hypotheekkantoor indien de voorwaarden bedoeld in artikel 153, 3^o en 4^o niet worden nageleefd.

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 inzonderheid 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. Indien deze terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

§ 2. – Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde regels, kan de terugbetaling, in geval van een verkoop door het gezin dat 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. – 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 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.

§ 2. – Het Gewest kan aan de gezinnen een premie voor het heropwaarderen 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 terugbetalingsvoorwaarden voor de leningen 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.

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 récits 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;
- 3° de la situation géographique du bien.

AFDELING 2
Vormen van tegemoetkomingen

Artikel 168

De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° subsidies die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen;
- 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 gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

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 moralesSECTION 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}.

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 toekenningprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 160 tot 167.

HOOFDSTUK II

Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

AFDELING 1

Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen en woningen

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° wegunitrusting, 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 voor ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woninggroep.

§ 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 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 d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

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 de gemeenten, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan de verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en de volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen hetzij 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 aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is 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 de gemeenten, OCMW's en de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor de afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

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.

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 maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor precaire bewoning wordt gesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor precaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten voor 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 welke 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 werken 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 inzetten voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende 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.

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 inzetten 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. Si les montants susmentionnés ne se sont pas payés volontairement et dans les délais fixés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

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. Indien de voornoemde bedragen niet vrijwillig en binnen de termijnen, bepaald door de Regering of de gemachtigd ambtenaar, betaald worden kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitvaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

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.

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 openbaar vastgoedbeheerders 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 de huisvesting, 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, handicap, 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, handicap, 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 beschermd criterium bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen;
- 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 als

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.

gevolg 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. – In de zin 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.

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;
- 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.

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 zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of 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.

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;

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 regels 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;

- 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 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.

- 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 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 verstaan :

- 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 in 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. – 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.

§ 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’abrégier 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.

§ 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 aan hetzij 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. – 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 aan hetzij 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.

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 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;

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 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° 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^{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;

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 provisie, 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 een 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° 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 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,

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, 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 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 wordt gestraft, hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die kennelijk en herhaaldelijk discriminatie of segregatie op grond van nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming verkondigt, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, of zijn medewerking eraan verleent.

Artikel 207

Met een gevangenisstraf van twee maanden tot twee jaar wordt gestraft, ieder openbaar officier of ambtenaar, iedere beambte 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 bevelen, 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 magistratuur 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

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.

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 :

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.

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 opzichte van personen op wie een welbepaald beschermd criterium van toepassing is; 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° 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.

- 1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten die algemeen bekend zijn; 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 stellen 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. ».

Article 3 (nouveau)
Dispositions transitoires

L'article 21 entrera en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement portant exécution de cette disposition.

Les articles 24 à 33 entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Ils ne s'appliquent pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

L'article 67, 9° entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Les articles 81 à 89 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

L'article 124, 4° entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Article 4 (nouveau)

Dans l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, à l'article 2, 14°, à l'alinéa qui commence par les mots « La période de 9 ans », les mots « l'article 21 § 2, alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « l'article 18 § 2, alinéa 2.

Article 5 (nouveau)

Le Gouvernement adapte les dispositions législatives faisant référence à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement pour les mettre en concordance avec la numérotation du présent Code.

Aussi longtemps que les références législatives et réglementaires à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement n'ont pas été adaptées, ces références s'entendent comme faites au présent Code et sont à lire selon le tableau de correspondance figurant à l'annexe I.

HOOFDSTUK IX
Bevordering van de gelijke behandeling

Artikel 214

De Regering wijst één of meerdere organen aan met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen.

Dit/deze orgaan/organen is/zijn bevoegd om :

- 1° bijstand te verlenen aan de slachtoffers van discriminatie, door hen bij de beroepsprocedures te begeleiden;
- 2° verslagen op te stellen, onderzoeken uit te voeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot alle aspecten in verband met discriminatie. ».

Artikel 3 (nieuw)
Overgangsbepalingen

Artikel 21 zal in werking treden op de dag van inwerkingtreding van het besluit van de Regering tot uitvoering van deze bepaling.

De artikelen 24 tot 33 treden in werking op 1 juli 2014. Zij zijn niet van toepassing op de toewijzing van woningen die vóór deze datum beschikbaar zijn voor verhuur, behoudens indien de toewijzingsprocedure van de huurwoningen op deze datum nog niet werd gelanceerd.

Artikel 67, 9° treedt in werking op 1 januari 2014.

De artikelen 81 tot 89 treden in werking op 1 januari 2014.

Artikel 124, 4°, treedt in werking op 1 januari 2016.

Artikel 4 (nieuw)

In de ordonnantie van 12 december 1991 houdende de oprichting van begrotingsfondsen worden in artikel 2, 14°, in het lid dat begint met de woorden « De in het vorige lid bedoelde duur van 9 jaar », de woorden « artikel 21, § 2, lid 1 » vervangen door de woorden « artikel 18, § 2, lid 2 ».

Artikel 5 (nieuw)

De Regering past de wettelijke bepalingen aan die verwijzen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om deze in overeenstemming te brengen met de nummering van deze Code

Zolang de wettelijke en reglementaire verwijzingen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode niet zijn aangepast, gelden zij als verwijzingen naar deze Code en worden zij gelezen volgens de in bijlage I opgenomen concordantietabel.

Annexe Tableau de concordance	Bijlage Concordantietabel
Ordonnance 17 juillet 2003 Ordonnantie 17 juli 2003	Code bruxellois du logement 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013
Art. 1	Art. 1
Art. 2	Art. 2
Art. 3	Art. 3
Art. 3bis	Art. 2, § 3
	Art. 3bis
Art. 4	Art. 4
Art. 5	Art. 5
Art. 6	
Art. 7	
Art. 8	Art. 6
Art. 9	Art. 9
Art. 10	
Art. 11	Art. 13
Art. 12	Art. 14
	Art. 7
Art. 14	Art. 8
Art. 15	Art. 10
Art. 16	Art. 11
Art. 17	Art. 12
Art. 18	Art. 15
Art. 18bis	Art. 15, § 3
Art. 19	Art. 16
Art. 20	Art. 17
Art. 21	Art. 18
Art. 22	Art. 19
Art. 23	Art. 135
Art. 23bis	Art. 24
Art. 23ter	Art. 25
Art. 23quater	Art. 26
Art. 23quinquies	Art. 27
Art. 23sexies	Art. 28
	Art. 28bis
Art. 23septies	Art. 29
Art. 23octies	Art. 30
Art. 23novies	Art. 31
Art. 23decies	Art. 32
Art. 23undecies	Art. 33
Art. 23duodecies	Art. 20
	Art. 21
Art. 23duodecies, § 7	Art. 22
Art. 23duodecies, § 8	Art. 23.
Art. 24	Art. 34
Art. 25	Art. 35
Art. 26	Art. 36
Art. 27	Art. 37
Art. 28	Art. 38
Art. 29	Art. 39
Art. 30	Art. 40
Art. 31	Art. 41
Art. 32	Art. 42
Art. 33	Art. 43
Art. 34	Art. 44
Art. 35	Art. 45
Art. 36	Art. 46
Art. 37	Art. 47
Art. 38	Art. 48
Art. 39	Art. 49
Art. 40	Art. 50
Art. 41	Art. 51
Art. 42	Art. 52
Art. 43	Art. 53
Art. 44	Art. 54
Art. 45	Art. 55
Art. 46	Art. 56

Art. 47
Art. 48
Art. 49
Art. 50
Art. 51
Art. 52
Art. 53
Art. 54
Art. 55
Art. 56
Art. 57
Art. 58
Art. 59
Art. 60
Art. 61
Art. 62
Art. 63
Art. 64
Art. 65
Art. 66
Art. 67
Art. 68
Art. 69
Art. 70
Art. 71
Art. 72
Art. 73
Art. 74
Art. 75
Art. 76
Art. 77
Art. 78.

Art. 79
Art. 80
Art. 81
Art. 82
Art. 83
Art. 84
Art. 85
Art. 86
Art. 87
Art. 88
Art. 89
Art. 90
Art. 91
Art. 92
Art. 93
Art. 94
Art. 95
Art. 96

Art. 97
Art. 98
Art. 99
Art. 100
Art. 101
Art. 102
Art. 103
Art. 104
Art. 105
Art. 106
Art. 107
Art. 108
Art. 109
Art. 110
Art. 111
Art. 112
Art. 113
Art. 114
Art. 115

Art. 57
Art. 58
Art. 59
Art. 60
Art. 61
Art. 62
Art. 63
Art. 64
Art. 65
Art. 66
Art. 67
Art. 68
Art. 69
Art. 70
Art. 71
Art. 72.
Art. 73
Art. 74
Art. 75
Art. 76
Art. 77
Art. 78
Art. 79
Art. 80
Art. 81
Art. 82
Art. 83
Art. 84
Art. 85
Art. 86
Art. 87
Art. 88
Art. 89
Art. 111
Art. 112
Art. 113
Art. 114
Art. 115
Art. 116
Art. 117
Art. 118
Art. 119
Art. 120
Art. 121
Art. 122
Art. 123
Art. 124
Art. 125
Art. 126
Art. 127
Art. 128
Art. 128*bis*
Art. 90
Art. 91
Art. 92
Art. 93
Art. 94
Art. 95
Art. 96
Art. 97
Art. 98
Art. 99
Art. 100
Art. 101
Art. 102
Art. 103
Art. 104
Art. 105
Art. 106
Art. 107
Art. 129

Art. 116
Art. 117
Art. 118
Art. 119
Art. 120
Art. 121
Art. 122

Art. 123
Art. 124
Art. 125
Art. 126
Art. 127
Art. 128
Art. 129
Art. 130
Art. 131
Art. 132
Art. 133
Art. 134
Art. 135
Art. 136
Art. 137
Art. 138
Art. 139
Art. 140
Art. 141
Art. 142
Art. 143
Art. 144
Art. 145
Art. 146
Art. 147
Art. 148
Art. 149
Art. 150
Art. 151
Art. 152.

Art. 153
Art. 154
Art. 155
Art. 156
Art. 157
Art. 158
Art. 159
Art. 160
Art. 161
Art. 162
Art. 163
Art. 164
Art. 165
Art. 166
Art. 167
Art. 168
Art. 169
Art. 170
Art. 171
Art. 172
Art. 173
Art. 174
Art. 175
Art. 175*bis*
Art. 176
Art. 177
Art. 178
Art. 179
Art. 180
Art. 181
Art. 182
Art. 183

Art. 130
Art. 131
Art. 132
Art. 133
Art. 108
Art. 109
Art. 110
Art. 134
Art. 136
Art. 137
Art. 160
Art. 161
Art. 162
Art. 163
Art. 164
Art. 165
Art. 166
Art. 167
Art. 168
Art. 169
Art. 170
Art. 171
Art. 172
Art. 173
Art. 174
Art. 175
Art. 176
Art. 177
Art. 178
Art. 179
Art. 180
Art. 181
Art. 182
Art. 183
Art. 184.
Art. 185
Art. 186
Art. 187
Art. 188
Art. 189
Art. 138
Art. 139
Art. 140
Art. 141
Art. 142
Art. 143
Art. 144
Art. 145
Art. 146
Art. 147
Art. 148
Art. 149
Art. 150
Art. 151
Art. 152
Art. 153
Art. 154
Art. 155
Art. 156
Art. 157
Art. 158
Art. 159
Art. 191
Art. 192
Art. 193
Art. 194
Art. 195
Art. 196
Art. 197
Art. 198
Art. 199

Art. 184
Art. 185
Art. 186
Art. 187
Art. 188
Art. 189
Art. 190
Art. 191
Art. 192
Art. 193
Art. 194
Art. 195
Art. 196
Art. 197
Art. 198

Art. 200
Art. 201
Art. 202
Art. 203
Art. 204
Art. 205
Art. 206
Art. 207
Art. 208
Art. 209
Art. 210
Art. 211
Art. 212
Art. 213
Art. 214

VII. Annexes

Annexe 1 Amendements

N° 1 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, 4^o, supprimer les termes « d'un ou de plusieurs ménages ».

JUSTIFICATION

La référence à l'habitation est suffisante pour définir un logement. Le fait que l'habitation vise un ou plusieurs ménages concerne un mode d'occupation qui est réglé par ailleurs dans le projet.

N° 2 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, 5^o, ajouter *in fine* les mots « ainsi que les sociétés ayant pris la forme d'une association commerciale, les sociétés à finalité sociale, les fondations d'utilité publique ou les associations sans but lucratif dont la direction effective est entièrement assumée par des représentants désignés par une commune, par un CPAS ou par la Région; ».

JUSTIFICATION

On ne voit pas pourquoi les régies communales autonomes seraient visées par la définition, mais pas les personnes morales qui ont une personnalité juridique distincte alors qu'elles Secrétaire d'Etat trouvent également dans les mêmes liens de subordination que les régies communales autonomes.

N° 3 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, remplacer le 6^o par le texte suivant : « 6^o bailleur : la personne qui donne un bien en location; ».

JUSTIFICATION

Le fait d'exiger « la maîtrise » laisse supposer qu'il y a des bailleurs qui ont la maîtrise sur un bien et des bailleurs qui n'ont pas la maîtrise sur un bien.

VII. Bijlagen

Bijlage 1 Amendementen

Nr. 1 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 4^o, de woorden « door één of verscheidene gezinnen » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De verwijzing naar de bewoning is voldoende om een woning te definiëren. Het feit dat het bij de bewoning om één of verscheidene gezinnen gaat valt onder een wijze van bezetting die elders in het ontwerp geregeld wordt.

Nr. 2 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 5^o, aan het slot, de woorden « alsook de bedrijven die de vorm aangenomen hebben van een handelsvereniging, de bedrijven met sociaal oogmerk, de stichtingen van openbaar nut en de verenigingen zonder winstoogmerk waarvan de effectieve leiding volledig in handen is van door een gemeente, een OCMW of het Gewest aangewezen afgevaardigden; » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Waarom zouden de autonome gemeentelijke regieën onder de definitie vallen en de rechtspersonen met een aparte rechtspersoonlijkheid niet, gelet op het feit dat die op dezelfde manier onderworpen zijn als de autonome gemeentelijke regieën ?

Nr. 3 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, het 6^o te vervangen als volgt : « 6^o verhuurder : hij die een goed te huur stelt; ».

VERANTWOORDING

Als men « controle » vereist, veronderstelt men dat er verhuurders zijn die de controle hebben over een goed en verhuurders die geen controle hebben over een goed.

On ne comprend pas l'utilité de cette distinction.

N° 4 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, remplacer le 9° par le texte suivant : « 9° *droit de gestion publique : le droit de prendre un bien en gestion conformément aux dispositions de la présente ordonnance;* ».

JUSTIFICATION

Tel que rédigé, le point 9° laisse comprendre qu'il y a deux droits de gestion publique : celui de l'article 2, § 1^{er}, 9° et celui qui est prévu au chapitre II de l'article 3.

Le but de l'amendement est d'éviter la confusion.

N° 5 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, remplacer le 8° par le texte suivant : « 8° *attestation de contrôle de conformité : l'attestation délivrée conformément aux dispositions de la présente ordonnance;* ».

JUSTIFICATION

Tel que rédigé, le point 9° laisse comprendre qu'il y a deux droits de gestion publique : celui de l'article 2, § 1^{er}, 9° et celui qui est prévu au chapitre II de l'article 3.

Le but de l'amendement est d'éviter la confusion.

N° 6 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, remplacer le 10° par le texte suivant : « 10° *logement meublé : logement suffisamment garni de mobilier de manière à permettre l'usage à titre d'habitation de celui-ci;* ».

Wat is het nut van dat onderscheid ?

Nr. 4 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1 van het ontworpen artikel 2, het 9° te vervangen door « 9° openbaar beheersrecht : het recht om een gebouw te beheren in overeenstemming met de bepalingen van deze ordonnantie; ».

VERANTWOORDING

De huidige formulering van het 9° laat verstaan dat er twee types van openbaar beheersrecht zijn : dat van artikel 2, § 1, 9° en dat van hoofdstuk II van artikel 3.

Dit amendement strekt ertoe verwarring te voorkomen.

Nr. 5 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1 van het ontworpen artikel 2, het 8° te vervangen door « 8° conformiteitscontroleattest : attest dat wordt uitgereikt in overeenstemming met de bepalingen van deze ordonnantie; ».

VERANTWOORDING

De huidige formulering van het 9° laat verstaan dat er twee types van openbaar beheersrecht zijn : dat van artikel 2, § 1, 9° en dat van hoofdstuk II van artikel 3.

Dit amendement strekt ertoe verwarring te voorkomen.

Nr. 6 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1 van het ontworpen artikel 2, het 10° te vervangen door « 10° gemeubileerde woning : woning die voldoende van huisraad is voorzien om bewoond te kunnen worden; ».

JUSTIFICATION

Tel que rédigé, le point 10° n'est pas une définition, mais une réglementation pour assimiler des situations diverses à une location meublée : si le législateur souhaite mettre dans le même concept, des situations différentes, il nous semble que cela ne se fait pas en préambule dans une définition.

La location par un seul et même bailleur d'un logement et de son mobilier par deux contrats distincts ne peut en outre pas être assimilée à des locations de type « résidence services » où il existe des personnes qui donnent en location un appartement et par ailleurs une société qui gère le service d'aide aux personnes âgées par exemple.

N° 7 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, remplacer le 19° par le texte suivant « 19° promoteur immobilier : celui qui fait de la promotion en vue de la construction ou la rénovation d'immeubles en vue de la vente, pour son propre compte, seul ou en association. ».

JUSTIFICATION

La définition proposée dans le projet mélange différentes professions qui concernent le secteur immobilier : les entrepreneurs, les architectes, les agents immobiliers et les marchands de biens.

Tous rentrent dans la définition de « promoteur immobilier » telle que proposée dans le projet.

Il paraît utile de préciser quelles opérations sont visées (l'achat, la construction, la vente, etc.) et de préciser que les personnes qui interviennent dans ces opérations à titre de conseil, ne soient pas assimilés à des promoteurs immobiliers à Bruxelles.

N° 8 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, 24°, remplacer les mots « dont la durée d'occupation ne peut pas être supérieure à dix-huit mois » **par les mots** « pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance; ».

JUSTIFICATION

Cela paraît plus approprié pour une définition.

VERANTWOORDING

De huidige formulering van het 10° is geen definitie, maar een reglementering om diverse situaties te kunnen gelijkstellen met de verhuring van een gemeubileerde woning : indien de wetgever hetzelfde begrip wenst toe te passen op verschillende situaties, mag hij dat onzes inziens niet op voorhand in een definitie doen.

De verhuring van een woning en het huisraad ervan door één en dezelfde huurder met twee afzonderlijke overeenkomsten kan bovendien niet worden gelijkgesteld met verhuringen van het type « serviceresidentie » waarbij personen een appartement verhuren en een vennootschap bijvoorbeeld de hulpdienst voor de bejaarden beheert.

Nr. 7 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, het 19° te vervangen door de volgende tekst « 19° vastgoedpromotor : de persoon die promotie doet voor de bouw of de renovatie van gebouwen met het oog op de verkoop, voor eigen rekening, alleen of in associatie. ».

VERANTWOORDING

De in het ontwerp voorgestelde definitie verwacht verschillende beroepen in de vastgoedsector : de aannemers, de architecten, de vastgoedmakelaars en de verkopers van goederen.

Zij vallen allen onder de definitie van « vastgoedpromotor », zoals die wordt voorgesteld in het ontwerp.

Het lijkt nuttig te verduidelijken welke verrichtingen bedoeld worden (aankoop, bouw, verkoop, enz.), en te verduidelijken dat de personen die als adviseur optreden bij die verrichtingen niet worden gelijkgesteld met vastgoedpromotoren in Brussel.

Nr. 8 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 24°, de woorden « en die niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden » **te vervangen door** « voor een maximumduur die bepaald wordt in deze ordonnantie ».

VERANTWOORDING

Dat lijkt passender voor een definitie.

N° 9 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, 27^o supprimer les mots « 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; ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'exclusions à la grosse louche qui n'ont pas leur place dans une définition, d'autant plus que les exclusions ne sont pas définies : quelle est réellement la différence entre une « habitat solidaire » et « une maison de vie communautaire » ? Ecrire cela dans la définition, c'est présumer d'office que les maisons de vie communautaires sont des maisons de vie non-solidaires.

N° 10 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, 28^o supprimer les mots « coulés dans une charte ou un autre instrument de ce type. ».

JUSTIFICATION

La référence à une charte est une modalisation qui à notre avis doit rester facultative, ce d'autant plus que la définition ne précise pas ce qu'il y a lieu d'entendre par « charte » ou « instrument de ce type ».

La définition est reprise ici pour permettre un subside conformément à l'article 188, mais cet article ne précise pas d'avantage ce que doit contenir cette charte.

N° 11 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, 29^o supprimer les mots « L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la pleine propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembrés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu; ».

Nr. 9 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 27^o de woorden « De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtasielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woningen die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten; » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Het gaat om overvloedige uitsluitingen die niet op hun plaats zijn in een definitie, temeer omdat zij niet omschreven zijn : wat is eigenlijk het verschil tussen een « solidaire woning » en een « gemeenschapshuizen » ? Dat opnemen in de definitie veronderstelt automatisch dat de gemeenschapshuizen niet-solidaire woningen zijn.

Nr. 10 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 28^o, de woorden « die zijn opgenomen in een handvest of een ander soortgelijk instrument; » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

De verwijzing naar een handvest is een voorwaarde die volgens ons facultatief moet blijven, vooral omdat de definitie niet preciseert wat verstaan moet worden onder « handvest » of een « soortgelijk instrument ».

De definitie wordt hier opgenomen om conform artikel 188 een subsidie mogelijk te maken, maar dit artikel preciseert verder ook niet wat in het handvest moet staan.

Nr. 11 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 29^o, de woorden « 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; » **te doen vervallen.**

JUSTIFICATION

Ces conditions n'ont pas leur place dans une définition, mais doivent se trouver dans un texte de loi qui définit les conditions de son application.

De plus, le fait d'imposer – dans une définition – l'obligation de céder « la pleine propriété » des constructions entraîne la taxation au taux élevé de 12,5 % au droit d'enregistrement sur les bâtiments existants ou à la TVA (21 %) si les constructions sont neuves.

N° 12 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 3, ajouter, *in fine*, les mots : « *Toutefois, les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement ne concernent pas les logements appartenant aux communes qui ne sont pas assimilés à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine.* ».

JUSTIFICATION

Les termes qui ont ajoutés à la demande du Conseil Consultatif du Logement « pour autant qu'il respecte, le cas échéant, les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement » sont susceptibles d'introduire une confusion en ce sens que tous les logements détenus par des pouvoirs publics seraient visés par la limitation des prix.

Cela ne semble pas avoir été la volonté du Conseil Consultatif du Logement.

En effet, la situation financière de certaines communes bruxelloises ne leur permet pas de se priver des recettes de loyer au tarif ordinaire.

N° 13 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 3 en projet, remplacer la première phrase par les mots : « *Chacun a droit à un niveau de vie suffisant pour se loger décentement.* ».

JUSTIFICATION

Le droit au logement est un droit qui est de la responsabilité de l'Etat, lequel doit veiller à ce que chacun perçoive les moyens suffisants pour se

VERANTWOORDING

Die voorwaarden horen niet thuis in een definitie, maar moeten worden opgenomen in een wettekst die de toepassingsvoorwaarden ervan bepaalt.

Bovendien leidt het opleggen – in een definitie – van de verplichting om « de volle eigendom » van de gebouwen over te dragen tot een heffing tegen het hoge tarief van 12,5 % registratierechten op de bestaande gebouwen of tot een heffing van BTW (21 %) op nieuwbouw.

Nr. 12 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 3, aan het slot, de woorden « De voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximale verkoopprijs die door de Regering vastgesteld worden, hebben evenwel geen betrekking op de woningen van de gemeenten die niet gelijkgesteld zijn met sociale woningen, overeenkomstig de bepalingen ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering. » toe te voegen.

VERANTWOORDING

De woorden die op vraag van de Adviesraad voor Huisvesting toegevoegd zijn, te weten « voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximum verkoopprijs naleven » kunnen tot verwarring leiden omdat alle woningen in het bezit van de overheid onder de prijsbeperking zouden vallen.

Dat lijkt niet de bedoeling geweest te zijn van de Adviesraad voor Huisvesting.

De financiële situatie van sommige Brusselse gemeenten is immers niet van die aard dat zij afstand kunnen doen van huurontvangsten tegen de gangbare prijs.

Nr. 13 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 3, de eerste zin te vervangen door de woorden : « Iedereen heeft recht op een levensstandaard die voldoende is om zich behoorlijk te huisvesten. ».

VERANTWOORDING

Het recht op een woning behoort tot de verantwoordelijkheid van de Staat, die ervoor moet zorgen dat iedereen voldoende middelen ontvangt

loger décevement dans un environnement juridique et judiciaire qui respecte les droits élémentaires attachés à la personne humaine, comme le respect du domicile, le respect de sa santé et de sa liberté.

Bien que la Constitution suisse de 1847 parle déjà d'un droit au logement, la grand texte fondateur pour ce droit fondamental se retrouve dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme qui stipule en son article 25.1 : « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. ».

Ce droit au logement découle d'une obligation qui est faite d'assurer un niveau de vie suffisant pour pouvoir réaliser, le droit au logement, le droit à la santé, le droit à l'alimentation : il ne s'agit pas de permettre aux citoyens qui ont faim de se présenter devant la première boulangerie et d'exiger du pain ou de personnes malades d'exiger la remise gratuite de médicaments dans une pharmacie.

Il en va de même pour le logement. L'obligation fondamentale de droit au logement repose sur l'Etat, lequel est toutefois parfaitement compétent pour prendre des dispositions légales de manière à garantir le droit de propriété ainsi que le droit des locataires ou occupants assimilés qui occupent un logement de manière licite.

N° 14 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 4 en projet, § 1^{er}, point 1^o, remplacer les mots « le gaz et le chauffage; » par les mots « et le gaz; ».

JUSTIFICATION

L'exigence de chauffage est reprise au point 3^o de cet article comme une exigence d'équipement; le maintenir dans une exigence de sécurité laisse entendre que les autres exigences d'équipement ne devraient être moins sécurisés que le chauffage, ce qui n'est certainement pas l'objectif poursuivi.

N° 15 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 4 en projet, § 1^{er}, in fine, remplacer les mots « Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, » par les mots « Sans préjudice des mesures à portée individuelle prises en vertu de l'article 135, § 2 de la nouvelle loi communale, ».

om zich behoorlijk te huisvesten in een juridische en gerechtelijke omgeving die de elementaire rechten van de mens in acht neemt, zoals de eerbiediging van de woonplaats, van zijn gezondheid en zijn vrijheid.

Hoewel de Grondwet van 1847 reeds gewag maakt van een recht op huisvesting, berust dit grondrecht op een basistekst die opgenomen is in de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, meer bepaald in artikel 25.1 : « Jeder mens heeft recht op een levensstandaard die voldoende is om zijn gezondheid, zijn welzijn alsmede deze van zijn familie te verzekeren, inzonderheid wat betreft voeding, kleding, huisvesting, medische zorgen, zomede de noodzakelijke sociale diensten; hij heeft recht op zekerheid ingeval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, weduwschap, ouderdom, of in de andere gevallen van verlies van zijn bestaansmiddelen, ten gevolge van omstandigheden buiten zijn wil. ».

Dat recht op huisvesting vloeit voort uit een verplichting die erin bestaat een levensstandaard te waarborgen die voldoende is om het recht op huisvesting, het recht op gezondheid, het recht op voeding te kunnen verwezenlijken : het is niet de bedoeling de burgers die honger hebben de mogelijkheid te bieden naar de eerste de beste bakker te gaan en brood te eisen of zieke personen de mogelijkheid te bieden gratis medicamenten te eisen bij een apotheek.

Hetzelfde geldt voor huisvesting. De fundamentele verplichting inzake het recht op huisvesting berust bij de Staat, die evenwel volkomen bevoegd is om wettelijke schikkingen te treffen voor het waarborgen van het recht op eigendom, alsook het recht van de huurders of gelijkgestelde bewoners die op wettige wijze een woning in gebruik hebben.

Nr. 14 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 4, § 1, 1^o, de woorden « het gas en de verwarming; » te vervangen door de woorden « en het gas; ».

VERANTWOORDING

Verwarming is in het 3^o opgenomen als een verplichte uitrusting; ze behouden als een verplichting inzake de veiligheid doet veronderstellen dat de andere verplichte voorzieningen minder beveiligd moeten zijn dan verwarming, wat zeker niet de beoogde doelstelling is.

Nr. 15 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 4, § 1, aan het slot, de woorden « Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, » te vervangen door de woorden « Onverminderd de op grond van artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet genomen maatregelen met een individuele strekking, ».

JUSTIFICATION

Le site de l'Association de la Ville et des Communes reprend les termes suivants :

Les articles 133 & 135 précisent que le bourgmestre peut, en l'absence de règlements, prendre des mesures à portée individuelle. Ce sera surtout le cas dans le cadre du maintien de l'ordre public, de la tranquillité publique et de la propreté.

L'article 133 est un article général : « Le bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des ordonnances, des règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires, du conseil provincial et de la députation permanente du conseil provincial, à moins qu'elle ne soit formellement attribuée au collège échevinal ou au conseil communal.

Il est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police. Néanmoins, il peut, sous sa responsabilité, déléguer ses attributions, en tout ou en partie, à l'un des échevins. ».

Vu son caractère général, l'article 133, § 2 doit être combiné au deuxième paragraphe de l'article 135 NLC, qui cite une série de missions spéciales des communes dans le cadre d'une « bonne police » : veiller à la propreté publique, la sécurité et le calme, la commodité du passage, l'ordre public, l'incendie, les épidémies et les épizooties, les animaux errants, le dérangement public, etc.

Dans ce cadre, le bourgmestre est habilité à prendre des mesures individuelles et temporaires. Ces mesures n'ont cependant pas de caractère réglementaire.

Il existe encore des communes qui ont élaboré des règlements de police qui fixent de manière générale les conditions d'exigences minimales pour mettre des logements en location sur leur territoire.

Les bailleurs sont ainsi induits dans l'erreur lorsqu'ils estiment que le règlement communal leur suffit.

L'amendement vise à mettre en pratique la recommandation de l'Association de la Ville et des communes : « Ces mesures n'ont cependant pas de caractère réglementaire ».

N° 16 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 5 en projet, § 1^{er}, remplacer les mots « Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ... » **par les mots** « Nul ne peut mettre en location un logement qui ... ».

JUSTIFICATION

Le fait de proposer un bien à la location pour lequel des travaux de rénovation sont toujours en cours ne peut pas constituer – à lui seul – un fait punissable.

VERANTWOORDING

De website van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten neemt de volgende bewoordingen over :

« De artikelen 133 en 135 NGW omvatten de bevoegdheden van de burgemeester om, bij afwezigheid van reglementen, maatregelen te nemen met een individuele strekking. Dit zal vooral het geval zijn in het kader van de openbare ordehandhaving, de openbare rust en netheid.

Artikel 133 is een zeer algemeen artikel dat stelt dat de « burgemeester belast is met de uitvoering van de wetten, de decreten, de ordonnances, de verordeningen en de besluiten van de Staat, de Gewesten, de Gemeenschappen, de Gemeenschapscommissies, de provincieraad en de bestendige deputatie van de provincieraad, tenzij zulks uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen of aan de gemeenteraad is opgedragen.

Hij is in het bijzonder belast met de uitvoering van de politiewetten, politiedecreten, de politieordonnances, de politieverordeningen en de politiebepalingen. Hij kan echter onder zijn verantwoordelijkheid zijn bevoegdheid geheel of ten dele overdragen aan een van de schepenen. ».

Ingevolge zijn algemeenheid moet artikel 133, § 2 dan ook samengelezen worden met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en dan vooral in combinatie met de tweede paragraaf van artikel 135 NGW, waar een hele reeks bijzondere opdrachten van de gemeenten in het kader van een « goede politie » worden opgesomd : waken over de openbare netheid, de veiligheid ende rust, veilig verkeer, openbare orde, brand, epidemieën en epizootieën, rondzwervende dieren, overlast, enz.

De burgemeester is in dit verband bevoegd om individuele en tijdelijke maatregelen te nemen. Deze maatregelen hebben echter geen reglementair karakter.

Er bestaan nog gemeenten die politieverordeningen hebben welke op algemene wijze de minimaal vereiste voorwaarden bepalen om woningen te huur te stellen op hun grondgebied.

Op die manier worden de verhuurders misleid, als zij menen dat de gemeentelijke verordening volstaat.

Het amendement beoogt de aanbeveling van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten toe te passen : « Deze maatregelen hebben echter geen reglementair karakter. ».

Nr. 16 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1 van het ontworpen artikel 5, de woorden « Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die ... » **te vervangen door de woorden** « Niemand mag een woning verhuren die ... ».

VERANTWOORDING

Het te huur stellen van een woning waarin nog renovatiewerken worden uitgevoerd, kan – op zich – geen strafbaar feit zijn.

Ce n'est que lorsque le logement est effectivement occupé par le locataire qu'il faut se placer pour savoir si le bailleur a commis un fait punissable, avec la circonstance atténuante que certains travaux peuvent toujours devoir être continués durant son occupation.

Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si le bailleur a commis une infraction à la loi.

En maintenant les termes « proposer à la location », la loi enlève tout pouvoir d'appréciation au juge.

Le § 2 ne concerne que la rénovation faite par le locataire.

N° 17 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 1^{er}, deuxième alinéa : remplacer les mots « au moins une semaine » par les mots « au moins un mois ».

JUSTIFICATION

La visite dont question à l'article 7 est un acte quasi judiciaire fort important qui fait démarrer des procédures qui peuvent entraîner une fermeture définitive d'un immeuble ou provoquer des gros travaux de rénovation.

La visite de l'inspection ne peut dès lors pas être prise à la légère. Le bailleur qui se trouve confronté à cette demande d'inspection se verra vivement conseillé de se faire assister par son propre expert durant la visite et, au besoin, d'un avocat s'il craint des complications sur l'interprétation des lois.

Un délai d'une semaine tel que prévu dans le projet, est particulièrement court et ne peut se justifier qu'en cas d'extrême urgence. Or, en cas d'urgence, il existe d'autres législations qui permettent aux autorités d'agir vite pour sauvegarder la sécurité ou la santé des habitants.

N° 18 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 1^{er}, supprimer le cinquième alinéa.

JUSTIFICATION

Le fait de supposer un bien insalubre « en raison du comportement du bailleur, ou si la visite est organisée d'initiative après avertissement » sans qu'un rapport d'expertise circonstancié ne soit élaboré, sans aucun rapport d'ailleurs, est une reculade inquiétante du droit de propriété privée.

Pas wanneer de woning daadwerkelijk betrokken wordt door de huurder, kan men oordelen of de verhuurder een strafbaar feit heeft gepleegd, met als verzachtende omstandigheid dat sommige werken steeds tijdens het gebruik van de woning kunnen worden voortgezet.

Het staat bijgevolg aan de rechter om te oordelen of de verhuurder de wet heeft overtreden.

Indien de woorden « te huur stellen » worden behouden, ontnemt de wet de rechter zijn beoordelingsbevoegdheid.

§ 2 gaat enkel over renovatie door de huurder.

Nr. 17 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1, tweede lid, van het ontworpen artikel 7, de woorden « minstens een week » te vervangen door de woorden « minstens een maand ».

VERANTWOORDING

Het bezoek waarvan sprake in artikel 7 is als het ware een zeer belangrijke rechtshandeling waarmee procedures worden opgestart die kunnen leiden tot de definitieve sluiting van een gebouw of tot omvangrijke renovatiewerken.

Het inspectiebezoek mag bijgevolg niet licht opgevat worden. De verhuurder die een verzoek tot inspectie ontvangt, wordt ten stelligste aangeraden zich tijdens het bezoek te laten bijstaan door zijn eigen deskundige en, zo nodig, door een advocaat, indien hij complicaties bij de interpretatie van de wetgeving vreest.

Een termijn van een week, zoals bepaald in het ontwerp, is zeer kort en kan enkel in dringende gevallen verantwoord worden. Bij dringende gevallen, is er andere wetgeving van kracht die de overheden toestaat om snel op te treden, teneinde de veiligheid of gezondheid van de inwoners te beschermen.

Nr. 18 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1 van het ontworpen artikel 7, het vijfde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De veronderstelling dat een woning ongezond is « ten gevolge van het gedrag van de verhuurder of omdat het een initiatiefbezoek na waarschuwing betreft » en waarbij er geen omstandig deskundigenverslag en zelfs geen verslag wordt opgesteld, is een verontrustende aantasting van het recht op privé-eigendom.

Qu'est-ce qu'il faut entendre par « en raison du comportement du bailleur » ?

Le Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale s'en est également inquiété.

N° 19 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 2, remplacer le 2° par les mots « soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, ou d'un membre de sa famille ou d'un opérateur immobilier public; ».

JUSTIFICATION

En confiant le contrôle de la réglementation à des associations qui n'aiment en général pas trop la propriété privée, le gouvernement bruxellois a choisi une option partisane alors qu'on aurait pu s'attendre à ce que cette tâche soit confiée à des organismes indépendants et neutres.

De plus, le projet confère un pouvoir de délation « même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite », ce qui s'apparente à un pouvoir de police.

« Un excellent moyen d'avancement, c'est la délation. Cela vous met bien avec la police, qui tout aussitôt vous protège, mais en se servant de vous; car une fois que l'on a commencé, il n'y a plus d'honneur ou d'amitié qui tienne : il faut marcher. (André Gide, Retouches à mon Retour de l'URSS – 1937). ».

N° 20 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 8 en projet, au deuxième alinéa, ajouter *in fine*, après les mots « apposition de scellés », les mots « s'il constate que le bailleur contrevient à cette interdiction. ».

JUSTIFICATION

Le fait d'apposer des scellés d'office empêchera d'effectuer des travaux aux biens, alors que l'objectif du projet et de remettre ces biens sur le marché du logement.

Wat dient men te verstaan onder « ten gevolge van het gedrag van de verhuurder » ?

Ook de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt zich daarover zorgen.

Nr. 19 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 2, het 2° te vervangen door de woorden « hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een familielid ervan of van een openbaar vastgoedbeheerder; ».

VERANTWOORDING

Door het toezicht op de regelgeving toe te vertrouwen aan verenigingen die doorgaans niet veel houden van privé-eigendom, heeft de Brusselse regering een partijdige keuze gemaakt, terwijl kon verwacht worden dat die taak zou worden toevertrouwd aan onafhankelijke en neutrale instanties.

Bovendien geeft het ontwerp macht tot verklikking : « zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond », wat iets weg heeft van politiebevoegdheid.

« Un excellent moyen d'avancement, c'est la délation. Cela vous met bien avec la police, qui tout aussitôt vous protège, mais en se servant de vous; car une fois que l'on a commencé, il n'y a plus d'honneur ou d'amitié qui tienne : il faut marcher. (André Gide, Retouches à mon Retour de l'URSS – 1937). ».

Nr. 20 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 8, tweede lid, aan het slot, na het woord « verzegeling » de woorden « indien hij vaststelt dat de verhuurder dat verbod overtreedt » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Het feit ambtshalve over te gaan tot verzegeling verhindert dat werken worden uitgevoerd in de goederen, terwijl het ontwerp tot doel heeft die goederen terug op de woningmarkt te brengen.

N° 21 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 8 en projet, au quatrième alinéa, remplacer les mots « le notaire doit » par les mots « le notaire ou l'agent immobilier doivent ».

JUSTIFICATION

Le fait de réserver cette obligation aux seuls notaires paraît discriminatoire.

N° 22 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 10 en projet, § 1^{er}, premier tiret, remplacer les mots « impose une amende administrative » par les mots « peuvent imposer une amende administrative dont l'importance sera motivée en fonction de la gravité de l'infraction, de l'élément intentionnel ou récidiviste : ».

JUSTIFICATION

Le fait d'imposer des amendes d'office aura pour effet que dans de nombreux cas l'inspection donnera un avertissement verbal sans constat car de très nombreux logements ne répondent pas à toutes les normes fixées dans l'arrêté du gouvernement du 4 septembre 2003, modifié le 24 avril 2006 (*Moniteur belge* du 12 juin 2006).

Ainsi par exemple, la majorité des logements ne disposent pas d'une installation électrique conforme aux normes, qu'ils appartiennent au secteur public ou au secteur privé.

N° 23 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 10 en projet, § 2, premier tiret, remplacer les mots « compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué » par les mots « compris entre 250 et 2.500 euros par logement loué ».

Nr. 21 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 8, in het vierde lid, de woorden « moet de notaris » te vervangen door « moeten de notaris of de vastgoedmakelaar ».

VERANTWOORDING

Deze verplichting enkel voorbehouden aan de notaris lijkt discriminerend.

Nr. 22 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 1, eerste streepje, van het ontworpen artikel 10, de woorden « legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete op » te vervangen door « kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen waarvan het bedrag zal worden gemotiveerd naargelang de ernst van de overtreding, het intentioneel element of het recidive-element : ».

VERANTWOORDING

Het ambtshalve opleggen van boetes zal ertoe leiden dat de inspectie in veel gevallen een mondelinge waarschuwing zal geven, maar geen vaststelling zal doen, want heel veel woningen beantwoorden niet aan alle normen van het besluit van de regering van 4 september 2003, gewijzigd op 24 april 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 12 juni 2006).

De meeste woningen beschikken bijvoorbeeld niet over een elektrische installatie die aan de normen voldoet, ongeacht die woningen tot de openbare of privésector behoren.

Nr. 23 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 2, eerste streepje, van het ontworpen artikel 10, de woorden « van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning » te vervangen door de woorden « van 250 tot 2.500 euro per verhuurde woning ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 24 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 10 en projet, § 2, premier tiret, remplacer les mots « compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué » par les mots « compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué sans toutefois dépasser les loyers perçus au courant des trois mois qui précèdent la visite visée à l'article 7, ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 25 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 12 en projet, premier alinéa, supprimer les mots « ou plus ».

JUSTIFICATION

Le fait de permettre à un locataire d'être prioritaire à l'obtention d'un logement social, lorsqu'il a reçu un logement en location qui répondait aux normes au début de la location, mais qui par la suite ne répond plus à ces normes, équivaut à une incitation au non entretien du bien loué et même, dans des cas extrêmes, à une incitation au sabotage.

N° 26 (de M. Alain HUTCHINSON)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, 30°, ajouter les mots « agréée par le Gouvernement, à cette fin » après les mots « encadrées par une association ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 24 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In § 2, eerste streepje, van het ontworpen artikel 10, de woorden « van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning » te vervangen door de woorden « van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, maar niet meer dan de huurgelden geïnd in de loop van de drie maanden voorafgaand aan het bezoek bedoeld in artikel 7, ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 25 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 12, eerste lid, de woorden « of niet langer » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het feit dat men een huurder prioritair toegangsrecht geeft bij het verkrijgen van een sociale woning wanneer hij een huurwoning bewoont die bij het begin van de huur weliswaar voldeed aan de normen maar daarna niet meer, komt erop neer dat men hem ertoe aanzet om het gehuurde goed niet te onderhouden en, in extreme gevallen, zelfs om sabotage te plegen.

Nr. 26 (van de heer Alain HUTCHINSON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 30°, de woorden « door een te dien einde door de Regering erkende » in te voegen voor het woord « vereniging ».

JUSTIFICATION

Au vue des subsides et montants alloués à ces opérations, il est nécessaire de garder la maîtrise public de ces dispositifs.

N° 27 (de M. Mohamed DAÏF)

Article 3

Remplacer la 1^{ère} phrase par la phrase suivante :

« Article 3. – Les titres I à X et articles 1^{er} à 198 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, telle que modifiée par les ordonnances du 1^{er} avril 2004, 19 juillet 2007, 19 décembre 2008, 22 janvier, 19 mars, 30 avril et 14 mai 2009, 1^{er} avril 2010, 3 février et 20 juillet 2011, 1^{er} mars, 23 juillet et 6 décembre 2012, sont remplacés par les titres et articles suivants : ».

JUSTIFICATION

Il faut préciser que ce sont bien les articles du Code du Logement, tel qu'il a été modifié par des ordonnances successives, qui sont remplacés et non pas seulement ceux du Code initial du 17 juillet 2003 tel que complété par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004.

N° 28 (de M. Mohamed OURIAGHLI)

Article 3

A l'article 15 en projet, au § 4, remplacer les mots « de transport régional désigné en application de l'article 3 » par les mots « du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à lever tout qui pro quo, l'opérateur visé par l'obligation de communication de données dont question dans ce paragraphe étant bien l'intercommunale Sibelga et non la société Elia (au réseau haute tension de laquelle aucun logement – *a fortiori* inoccupé – n'est raccordé).

VERANTWOORDING

Gelet op de subsidies en op bedragen die aan die operaties worden besteed, is het nodig om ervoor te zorgen dat de overheid de maatregelen kan beheren.

Nr. 27 (van de heer Mohamed DAÏF)

Artikel 3

De eerste zin door de volgende zin te vervangen :

« Artikel 3. – De titels I tot X en artikelen 1 tot 198 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals gewijzigd door de ordonnanties van 1 april 2004, 19 juli 2007, 19 december 2008, 22 januari, 19 maart, 30 april en 14 mei 2009, 1 april 2010, 3 februari en 20 juli 2011, 1 maart, 23 juli en 6 december 2012, worden vervangen door de volgende titels en artikelen : ».

VERANTWOORDING

Er moet worden gepreciseerd dat wel degelijk de artikelen van de Huisvestingscode, zoals gewijzigd door de opeenvolgende ordonnanties, zijn die worden gewijzigd en niet alleen die van de oorspronkelijke code van 17 juli 2003 zoals vervolledigd door de ordonnantie van 1 april 2004.

Nr. 28 (van de heer Mohamed OURIAGHLI)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 4, de woorden « met toepassing van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen gewestelijke transmissienetbeheerder » te vervangen door de woorden « met toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe alle verwarring te voorkomen. De operator bedoeld in de verplichting om informatie te bezorgen waarvan sprake in deze paragraaf, is wel degelijk de intercommunale Sibelga en niet Elia (geen enkele woning – *a fortiori* een leegstaande woning – is aangesloten op het hoogspanningsnet van Elia).

N° 29 (de M. Mohamed OURIAGHLI)

Article 3

A l'article 15 en projet, au § 4 remplacer les mots « constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs » par les mots « sur douze mois ».

JUSTIFICATION

Dans le marché libéralisé de l'énergie, chaque lieu de consommation encore appelé « point d'accès » est caractérisé par un code unique d'identification (ou EAN) et repris dans une base de données centralisée appelée « registre d'accès », gérée par Sibelga. Chaque fois qu'un index est relevé (ou estimé) sur un point d'accès, la consommation annuelle standardisée (ou EAV) associée à ce point d'accès est (re)calculée. L'EAV n'est pas *sensu stricto* la consommation constatée pendant douze mois consécutifs mais un recalcul sur 365 jours et dans des conditions normalisées de température de la consommation la plus récente mesurée ou estimée. L'EAV est une donnée connue, régulièrement actualisée, qui correspond à l'objectif recherché. Il s'agit en outre d'une donnée « officielle » (consacrée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} décembre 2011 portant exécution de l'article 20septiesdecies de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 relative à l'organisation du marché du gaz en Région de Bruxelles-Capitale). L'amendement proposé permet de « coller au plus près » de la réalité du marché de l'énergie en tenant compte de l'EAV; il est sans incidence pour Hydrobru.

N° 30 (de M. Mohamed OURIAGHLI)

Article 3

A l'article 15 en projet, au § 4, remplacer les mots « 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 » par les mots « la consommation sur douze mois déterminée sur base des index relevés ou estimés, ainsi que pour autant que ces données soient en possession des personnes visées à l'alinéa premier dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom, la date de naissance et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement ».

JUSTIFICATION

Le service régional « logements inoccupés » doit recevoir des données directement exploitables de la part d'Hydrobru et de Sibelga. Or, des relevés (= index) et des dates de relevé sont des données brutes qui doivent faire l'objet d'un traitement/calcul pour en déduire une consommation annuelle. Tel est le sens de l'amendement qui prévoit la communication par les opérateurs d'un niveau de consommation en lieu et place de relevés et de dates de relevés.

Par ailleurs, Sibelga ne dispose pas des mêmes données « clientèle » que celles dont dispose Hydrobru. En effet, la libéralisation du marché de l'énergie a induit une séparation complète des métiers de gestionnaire de

Nr. 29 (van de heer Mohamed OURIAGHLI)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 4, de woorden « minstens twaalf opeenvolgende maanden » te vervangen door de woorden « twaalf maanden ».

VERANTWOORDING

Op de vrijgemaakte energiemarkt, wordt elk verbruikspunt, dat nog altijd « toegangspunt » genoemd wordt, gekenmerkt door een unieke identificatiecode (of EAN) en opgenomen in een gecentraliseerde databank, genaamd toegangsregister, beheerd door Sibelga. Telkens het verbruik opgenomen (of geraamd) wordt op een toegangspunt, wordt het gestandaardiseerde jaarverbruik (of EAV) van dat toegangspunt (her)berekend. Het EAV is *sensu stricto* niet het verbruik gedurende twaalf opeenvolgende maanden maar een herberekening over 365 dagen en onder genormaliseerde voorwaarden inzake temperatuur van het meest recente of geraamde verbruik. Het EAV is een gekend gegeven dat regelmatig bijgewerkt wordt en dat aan de nagestreefde doelstelling voldoet. Het gaat bovendien om een « officieel » gegeven (bevestigd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 december 2011 tot uitvoering van artikel 20septiesdecies van de ordonnantie van 1 april 2004 betreffende de organisatie van de gasmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Het voorgestelde amendement maakt het mogelijk om de werkelijkheid van de energiemarkt zo « dicht mogelijk te benaderen » door rekening te houden met het EAV; er zijn geen gevolgen voor Hydrobru.

Nr. 30 (van de heer Mohamed OURIAGHLI)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 4, de woorden « de opnames die er gedaan werden en de datum ervan, alsook de naam, de voornaam, de geboortedatum en het adres van de persoon op wiens naam de meter(s) in de woning geregistreerd staan. » te vervangen door de woorden « het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het bezit zijn van de personen bedoeld in het eerste lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en de voornaam, de geboortedatum en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat ».

VERANTWOORDING

De gewestelijke dienst « leegstand » moet onmiddellijk bruikbare gegevens krijgen van Hydrobru en Sibelga. Opnames en data van opnames zijn echter bruto gegevens die verwerkt of berekend moeten worden om het jaarlijks verbruik af te leiden. Dat is de zin van het amendement dat bepaalt dat de operatoren een verbruiksniveau moeten meedelen in de plaats van opnames en data van opnames.

Sibelga beschikt overigens niet over dezelfde klantgegevens als Hydrobru. De vrijmaking van de energiemarkt heeft immers tot een volledige scheiding geleid tussen de distributienetbeheerder en de verkoper

réseau de distribution (GRD) et de vendeur d'énergie, cette dernière activité étant désormais réservée à des fournisseurs commerciaux.

Concrètement, si Sibelga est capable de renseigner des données de consommation par adresse, elle ne dispose pour le surplus pas, contrairement à Hydrobru, de données fiables relatives à l'identité des consommateurs, ceux-ci n'étant pas ses clients. Sibelga n'a aucun accès au registre national ou aux registres de la population et ignore la date de naissance des consommateurs de même que leur qualité de locataire ou propriétaire du logement qu'ils occupent. En précisant qu'ils ne doivent fournir que les données qu'ils ont en leur possession, l'amendement vise donc à tenir compte des contextes objectivement différents dans lesquels opèrent les deux opérateurs concernés.

Enfin, sur le marché libéralisé de l'énergie, le « titulaire » du compteur n'est ni le propriétaire ni l'occupant d'un logement mais est en réalité le fournisseur actif sur ce compteur. Si l'on vise le consommateur, il est donc plus compatible avec le marché de l'énergie de parler de titulaire du contrat de fourniture. Ceci est neutre pour Hydrobru (où titulaire de compteur et d'abonnement sont identiques).

N° 31 (de M. Mohamed OURIAGHLI)

Article 3

A l'article 15 en projet, au § 4, après la phrase « Pour chacun de ces logements (...) », ajouter la disposition suivante : « Aux fins de l'établissement de la liste ci-avant, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9bis de ladite ordonnance. ».

JUSTIFICATION

L'ordonnance du 19 juillet 2001 consacre l'existence du registre d'accès géré par Sibelga et précise que « Les données reprises dans le registre d'accès font foi notamment pour la facturation aux fournisseurs de l'utilisation du réseau de distribution et des prestations d'accès audit réseau. ». Compte tenu de la portée de la communication de données au service régional « logements inoccupés » pour les (propriétaires des) logements concernés, il est important de s'assurer que les données communiquées sont dignes de foi et ont un statut officiel. Tel est l'objectif de l'amendement proposé.

N° 32 (de M. Alain HUTCHINSON)

Article 3

A l'article 28bis en projet, remplacer le mot « Gouvernement » par les mots « Conseil communal ».

van energie, waarbij deze laatste activiteit voortaan in handen is van commerciële leveranciers.

Concreet betekent zulks dat Sibelga wel in staat is verbruiksgegevens per adres te bezorgen, maar niet zoals Hydrobru over betrouwbare bijkomende gegevens over de identiteit van de verbruikers beschikt omdat die niet tot zijn klanten behoren. Sibelga heeft geen toegang tot het rijksregister of de bevolkingsregisters en kent noch de geboortedatum van de verbruikers noch hun hoedanigheid als huurder of eigenaar van hun woning. Door te preciseren dat zij enkel de gegevens in hun bezit moeten meedelen, strekt het amendement er dus toe rekening te houden met de objectief verschillende contexten waarin de operatoren in kwestie moeten werken.

Op de vrijgemaakte energiemarkt is de persoon op wiens naam de meter staat inderdaad niet de eigenaar of de bewoner van een woning, maar wel de actieve leverancier voor deze meter. Als men het over de verbruiker heeft, is het dus beter in het kader van de energiemarkt te spreken over de persoon op wiens naam het leveringscontract staat. Dat is neutraal voor Hydrobru (daar zijn de persoon op wiens naam de meter of de persoon op wiens naam het abonnement staan, identiek).

Nr. 31 (van de heer Mohamed OURIAGHLI)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 4, na de zin « Voor elk van die woningen (...) », de volgende bepaling toe te voegen : « Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens de ordonnantie van 19 juli 1991 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9bis van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister. ».

VERANTWOORDING

De ordonnantie van 19 juli 2001 voert een door Sibelga beheerd toegangsregister in en bepaalt het volgende : « De in het toegangsregister opgenomen gegevens gelden, met name voor de facturering aan leveranciers voor het gebruik van het distributienet en de prestaties voor toegang tot het net in kwestie. ». Rekening houdend met de draagwijdte van de mededeling van gegevens aan de gewestelijke dienst « leegstaande woningen » voor de (eigenaars van de) woningen in kwestie, is het belangrijk om ervoor te zorgen dat de meegedeelde gegevens correct zijn en een officieel karakter hebben. Dat is het doel van het voorgestelde amendement.

Nr. 32 (van de heer Alain HUTCHINSON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 28bis, het woord « Regering » te vervangen door het woord « gemeenteraad ».

JUSTIFICATION

Comme l'observe le Conseil d'Etat en général, l'habilitation que l'article donne au Gouvernement est beaucoup trop large. En effet, les logements appartenant aux Communes et CPAS doivent être gérés par les communes et CPAS et non par des tiers désignés par le Gouvernement.

N° 33 (de M. Alain HUTCHINSON)

Article 3

A l'article 97 en projet, au § 2, premier alinéa, remplacer les mots « le Parlement transmet pour information au Conseil consultatif toute proposition » par les mots « le Parlement informe le Conseil consultatif de la prise en considération de toute proposition ».

JUSTIFICATION

L'ensemble des propositions d'ordonnance et de résolution du Parlement sont disponibles sur le site internet du Parlement dès leur prise en considération en séance plénière.

Il est dès lors loisible à toute personne, institutions, association, comme au Conseil Consultatif du Logement d'en avoir copie sans besoin d'une disposition législative à cet effet.

N° 34 (de M. Alain HUTCHINSON)

Article 3

A l'article 97 en projet, supprimer le § 2, deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

L'article 97, § 3, donne déjà la possibilité au Conseil consultatif du logement de rendre des avis. Cet alinéa est donc inutile.

N° 35 (de M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA)

Article 3

Remplacer l'article 120, § 2, alinéa 4 en projet par la disposition suivante :

VERANTWOORDING

De Raad van State wijst er in het algemeen op dat de aan de Regering gegeven machtiging veel te ruim is. De woningen die toebehoren aan gemeenten en de OCMW's moeten immers worden beheerd door de gemeenten en de OCMW's en niet door derden die door de Regering worden aangewezen.

Nr. 33 (van de heer Alain HUTCHINSON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 97, § 2, eerste lid, de woorden « Het Parlement maakt elke voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreft, ter informatie over aan de Adviesraad. » te vervangen door de woorden « Het Parlement stelt de Adviesraad in kennis van de inoverwegingneming van elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreft. ».

VERANTWOORDING

Alle voorstellen van ordonnantie en van resolutie van het Parlement zijn beschikbaar op de website van het Parlement zodra ze in de plenaire vergadering in overweging worden genomen.

Het is dan ook wenselijk dat elkeen, elke instelling, elke vereniging, zoals de Adviesraad voor de Huisvesting, daar een kopie van krijgt zonder dat daarvoor een regelgevende bepaling noodzakelijk is.

Nr. 34 (van de heer Alain HUTCHINSON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 97, het tweede lid van § 2 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Artikel 97, § 3, biedt de Adviesraad voor de Huisvesting al de mogelijkheid om adviezen uit te brengen. Dat lid is dus overbodig.

Nr. 35 (van de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA)

Artikel 3

Ontworpen artikel 120, § 2, vierde lid door de volgende bepaling te vervangen :

« *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° *les contrats type de sous-bail qui unit l'agence immobilière sociale au locataire;*
- 4° *les contrats 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. ».*

JUSTIFICATION

Il n'est pas exclu que le régime général des baux à loyer soient modifié à l'avenir; il est donc important que, le cas échéant, le Gouvernement puisse, s'il l'estime opportun, autoriser les AIS à contractualiser selon différentes modalités avec les locataires des logements dont elles assurent la gestion.

N° 36 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, 29°, ajouter *in fine* les mots « , mais compense dans le même temps la valeur d'amortissement du bâtiment en laissant augmenter la valeur du logement avec l'inflation; ».

JUSTIFICATION

La *Community Land Trust* repose sur le principe du terrain qui appartient à la communauté en dissociant la propriété du terrain de la propriété du logement. De la sorte, on peut séparer la spéculation sur le prix du terrain et le droit au logement. La *Community Land Trust* fixe en effet les règles de revente. Le prix de revente est limité parce qu'on supprime la spéculation sur le terrain, de sorte qu'on continue de garantir un habitat abordable. En même temps, il faut assurer une plus-value au propriétaire du logement.

C'est pourquoi je propose de compenser la valeur d'amortissement et de laisser augmenter la valeur du logement avec l'inflation. De cette manière, les propriétaires ne remboursent pas un emprunt hypothécaire sur 30 ans pour un logement qui n'a plus aucune valeur après 30 années.

« *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-onderverhuurovereenkomsten, die het sociale verhuurkantoor bindt aan de huurder;*
- 4° *de standaard-huurovereenkomsten, die het sociaal verhuurkantoor bindt aan de huurder;*
- 5° *de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor. ».*

VERANTWOORDING

Het is niet uitgesloten dat de algemene regeling betreffende de huurovereenkomsten in de toekomst wordt herzien. Het is dus belangrijk dat de regering, in voorkomend geval en als zij dat nodig acht, de SVK's kan machtigen om met de huurders van woningen die zij in beheer hebben overeenkomsten te sluiten volgens verschillende regels.

Nr. 36 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 29°, aan het slot de woorden « , maar tegelijkertijd de afschrijvingswaarde van het gebouw compenseert door de waarde van de woning te laten stijgen met de inflatie; » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Community Land Trust baseert zich op het principe van de gemeenschapsgrond door de eigendom van de grond en de woning te scheiden. Op deze manier kan de speculatie op de grondprijs en het recht op wonen gesplitst worden. De *Community Land Trust* bepaalt namelijk de doorverkoopregels. De doorverkoopprijs wordt beperkt omdat de speculatie op de grond wordt geannuleerd, zodat betaalbaar wonen gegarandeerd blijft. Tegelijkertijd dient er een meerwaarde voor de eigenaar van de woning gegarandeerd te worden.

Daarom stel ik voor om de afschrijvingswaarde te compenseren en de waarde van de woning te laten stijgen met de inflatie. Op deze manier betalen de eigenaars geen 30-jarige hypotheeklening af voor een woning die na 30 jaar niets meer waard is.

N° 37 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

A l'article 4 en projet, au § 1^{er}, ajouter *in fine* un 4^o rédigé comme suit :

« 4^o dans un délai donné à dater de l'acquisition ou, au plus tard, pour le 31 décembre 2018, les exigences minimales élémentaires en matière d'isolation et d'efficacité des installations techniques telles que définies par le Gouvernement bruxellois. Le Gouvernement détermine également le délai, la procédure, les modalités d'exception et les incitants financiers liés aux revenus pour les travaux. ».

JUSTIFICATION

Les bâtiments représentent 40 % de la consommation énergétique totale en Europe. Le bâti obsolète de la Région bruxelloise contribue relativement plus aux émissions de CO₂. En même temps, des interventions minimales, telles que l'isolation du toit, le remplacement d'une vieille chaudière et le placement de double vitrage, réduisent drastiquement la facture énergétique.

Nous devons non seulement isoler lors de la construction ou de rénovations, mais nous devons aussi isoler la toiture des bâtiments existants. L'Inspection du Logement peut être chargée du contrôle. Jusqu'au 31 décembre 2018, des subsides peuvent être prévus pour ces mesures. Cet amendement aurait une incidence positive majeure sur la facture énergétique, l'environnement, le secteur de la construction et l'emploi.

N° 38 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

A l'article 5 en projet, il est inséré entre le § 1^{er} et le § 2 un § 1^{er}bis, rédigé comme suit :

« § 1^{er}bis. – En cas de conclusion d'un bail, il y a lieu d'obtenir une attestation de conformité. Le bailleur demande cette attestation auprès de la commune. Le Gouvernement bruxellois détermine la procédure d'enquête, la décision, le recours et la validité de l'attestation de conformité. ».

JUSTIFICATION

La suppression de l'attestation de conformité et du certificat de conformité telle que proposée dans le Projet d'ordonnance offre des garanties insuffisantes en matière de respect des normes de qualité pour les logements locatifs. Lors de la vente ou de la mise en location d'un logement, un certificat PEB est obligatoire, mais on n'est plus tenu de contrôler les normes de qualité. J'estime qu'il convient de coupler une attestation de conformité à l'enregistrement obligatoire du bail.

Nr. 37 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 4, § 1, aan het slot, een 4^o toe te voegen, luidend als volgt :

« 4^o binnen een bepaalde termijn vanaf de verwerving of ten laatste op 31 december 2018, de verplichte elementaire minimumeisen voor isolatie en efficiëntie van technische installaties zoals bepaald door de Brusselse regering. De regering bepaalt eveneens de termijn, de procedure, de uitzonderingsmodaliteiten en de inkomensafhankelijke financiële stimuli voor de werken. ».

VERANTWOORDING

Gebouwen zijn verantwoordelijk voor 40 % van het totale energieverbruik in Europa. De verouderde woningen in het Gewest dragen relatief meer bij tot de CO₂-uitstoot. Tegelijkertijd doen minimale ingrepen zoals dakisolatie, een nieuwe verwarmingsketel of dubbel glas de energiefactuur drastisch dalen.

We moeten niet alleen isoleren bij nieuwbouw of bij renovaties, maar ook de bestaande gebouwen moeten een geïsoleerd dak hebben. De Huisvestingsinspectie kan instaan voor de controle. Tot aan de deadline van 31 december 2018 kunnen subsidies voorzien worden voor deze maatregelen. Dit amendement zou een grote positieve impact hebben op de energiefactuur, het milieu en de bouwsector en werkgelegenheid.

Nr. 38 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 5, een § 1bis invoegen tussen het § 1 en het § 2, luidend als volgt :

« § 1bis. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten, dient een conformiteitsattest verkregen te worden. Dit attest wordt aangevraagd door de verhuurder aan de gemeente. De procedure voor het onderzoek, de beslissing, het beroep en de geldigheid van het conformiteitsattest wordt bepaald door de Brusselse regering. ».

VERANTWOORDING

De opheffing van het conformiteitsattest en het conformiteitsbewijs zoals voorgesteld in het Ontwerp van Ordonnantie bieden onvoldoende garanties op het naleven van de kwaliteitsnormen voor huurwoningen. Wanneer een woning verkocht of verhuurd wordt, wordt een EPC-certificaat verplicht, maar moeten de kwaliteitsnormen niet meer gecontroleerd worden. Ik ben voorstander van het feit dat aan de verplichte registratie van het huurcontract een conformiteitsattest gekoppeld wordt.

N° 39 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

A l'article 36 en projet, au § 1^{er}, alinéa 2, ajouter les mots « Dix membres au maximum peuvent être du même sexe. ».

JUSTIFICATION

Les femmes sont sous-représentées au sein des conseils d'administration des organismes régionaux. Avec cet amendement, la politique visant à instaurer un équilibre hommes/femmes est étendue au conseil d'administration de la SLRB.

N° 40 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

A l'article 23 en projet, remplacer les mots « quatre-vingt-cinq pour cent » par les mots « trente-cinq pour cent » et ajouter *in fine* les mots « Soixante pour cent de ce produit sont réservés à l'intervention dans le loyer visée à l'article 166. ».

JUSTIFICATION

Infliger une amende à cinq pour cent des 30.000 logements inoccupés génère 13,5 millions d'euros par an. Soixante pour cent de ces recettes, soit 8,1 millions d'euros, doivent être affectés à une allocation-loyer en faveur des ménages inscrits depuis 5 ans déjà sur la liste d'attente en vue d'obtenir un logement social. En moyenne, 5.000 ménages en attente peuvent ainsi bénéficier d'une allocation-loyer de 135 euros.

N° 41 (de M. Fouad AHIDAR)

*Article 3***Remplacer l'article 166 en projet par :**

« La Région accorde, aux conditions déterminées par le Gouvernement, une intervention dans le loyer aux ménages inscrits depuis plus de cinq ans sur la liste d'attente pour un logement social. ».

JUSTIFICATION

En Région de Bruxelles-Capitale, 37.825 ménages sont inscrits sur une liste d'attente en vue d'obtenir un logement social. Plus de 5.000 d'entre eux attendent déjà depuis plus de cinq ans de se voir attribuer un logement, alors qu'ils répondent aux conditions d'attribution. Ces ménages ne peuvent pas acheter un logement et, partant, bénéficier du bonus logement. Ils

Nr. 39 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

In § 1, alinea 2 van het ontworpen artikel 36, de woorden « Maximum tien leden mogen tot hetzelfde geslacht behoren. » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Vrouwen zijn ondervertegenwoordigd in de Raden van Bestuur van de Gewestelijke instellingen. Met dit amendement wordt de politiek die streeft naar een man/vrouw-evenwicht uitgebreid naar de Raad van Bestuur van de BGHM.

Nr. 40 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 23, de woorden « vijftientig procent » te vervangen door de woorden « vijfendertig procent » en, aan het slot, de woorden « Zestig procent van de opbrengst wordt voorbehouden voor de in artikel 166 bedoelde tegemoetkoming in de huur. » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Vijf procent van de 30.000 leegstaande woningen beboeten, levert 13,5 miljoen euro per jaar op. 60 procent van deze inkomsten, of 8,1 miljoen euro, moet gaan naar een huurtoelage voor gezinnen die al 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Gemiddeld kan zo aan 5.000 wachtende gezinnen een huurtoelage van 135 euro toegekend worden.

Nr. 41 (van de heer Fouad AHIDAR)

*Artikel 3***Het ontworpen artikel 166 te vervangen door :**

« Het Gewest kent aan de gezinnen die langer dan 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan een tegemoetkoming in de huur toe onder de voorwaarden die de Regering vaststelt. ».

VERANTWOORDING

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest staan 37.825 gezinnen op een wachtlijst voor een sociale woning. Méér dan 5.000 gezinnen wachten al langer dan vijf jaar op de toekenning van een sociale woning, hoewel ze voldoen aan de toekenningsvoorwaarden. Deze gezinnen kunnen geen woning kopen en kunnen dus niet genieten van de woonbonus. Ze hebben

n'ont pas droit non plus à l'allocation de déménagement pour logements inadaptes ou insalubres. Enfin, ils ne peuvent pas davantage bénéficier de la remise de loyer pour les ménages disposant d'un logement social. Bien que les loyers augmentent fortement, ces ménages ne bénéficient d'aucune aide.

Avec cet amendement, j'entends instaurer l'allocation-loyer pour les ménages inscrits depuis plus de 5 ans sur la liste d'attente en vue d'obtenir un logement social.

En même temps, 60 % des Bruxellois sont locataires, mais la plupart des aides publiques ne sont accessibles qu'aux propriétaires occupants. Je pense aux primes énergie et au bonus logement.

L'allocation-loyer doit à l'avenir évoluer vers un authentique bonus locatif et réduire effectivement les frais de logement réels des locataires de cent euros par mois. Un bonus locatif n'est pas un chèque en blanc, mais peut consister en une diminution de la facture énergétique suite au placement d'une isolation, en une réduction des charges communes ou en une allocation-loyer pour les logements dont le loyer est encadré.

Il est temps que le Gouvernement bruxellois se préoccupe également du locataire bruxellois.

N° 42 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 1^{er}, alinéa 4, remplacer les mots « avec l'autorisation préalable du Tribunal de police » par les mots « avec l'autorisation préalable du Juge de Paix ».

JUSTIFICATION

L'article 591 du Code judiciaire dispose que :

« Le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande : 1° des contestations relatives aux louages d'immeubles et des demandes connexes qui naîtraient de la location d'un fonds de commerce; des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention; (...) ».

Il y a ainsi lieu de répondre à l'avis de la section législation du Conseil d'Etat rendu sur l'avant-projet en discussion (n° 51.800/3) relative au régime de compétences des juridictions auquel le projet ne répond pas.

Il y a, par ailleurs, lieu de garantir le respect du principe du contradictoire ainsi qu'en dispose la Cour constitutionnelle (Arrêt 171/2008 du 3 décembre 2008) : « la disposition selon laquelle les documents et déclarations sur lesquels est fondée l'autorisation du juge de police de pénétrer dans les locaux habités sont entièrement soustraits au principe du contradictoire, cette disposition ne satisfait pas aux exigences de l'article 6.1. de la Convention européenne des droits de l'homme et entraîne une ingérence arbitraire dans le droit à l'inviolabilité du domicile, garanti par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. ».

ook geen recht op de verhuistoelage voor onaangepaste of ongezonde woningen. Ten slotte kunnen ze ook niet genieten van de huurvermindering voor gezinnen met een sociale woning. Hoewel de huurprijzen drastisch stijgen, is er voor deze gezinnen geen tussenkomst.

Met dit amendement wil ik de huurtoelage invoeren voor wie langer dan 5 jaar op de wachtlijst staat voor een sociale woning.

Tegelijkertijd is 60 % van de Brusselaars huurder, maar is de meeste overheidssteun enkel toegankelijk voor eigenaars-bewoners. Ik denk aan de energiepremies en aan de woonbonus.

De huurtoelage moet in de toekomst uitgroeien tot een echte huurbonus, waarbij de effectieve woonkosten van huurders effectief met 100 euro per maand daalt. Een huurbonus is geen blanco cheque, maar kan bestaan uit een lagere energiefactuur door isolatie te plaatsen, door lagere gemeenschappelijke kosten of door een huurtoelage in woningen waarvan de huurprijs omkaderd is.

Het wordt tijd dat de Brusselse regering ook oog heeft voor de Brusselse huurder.

Nr. 42 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 1, vierde lid de woorden « met de voorafgaande instemming van de politierechtbank » te vervangen door de woorden « met de voorafgaande instemming van de Vrederechter ».

VERANTWOORDING

Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt het volgende :

« Ongeacht het bedrag van de vordering, neemt de vrederechter kennis : 1° van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van een handelszaak; van vorderingen tot betaling van vergoedingen voor bewoning van en tot uitzetting uit plaatsen zonder recht betrokken, onverschillig of die vorderingen al dan niet volgen uit een overeenkomst; (...) ».

Dus moet een antwoord gegeven worden op het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State over het besproken voorontwerp (nr. 51.800/3) betreffende de bevoegdheden van de rechthoven, waaraan het ontwerp niet beantwoordt.

Overigens moet de naleving van het beginsel van de tegenspraak worden gewaarborgd, zoals het Grondwettelijk Hof stelt (Arrest 171/2008 van 3 december 2008) : « In de interpretatie van de in het geding zijnde bepaling volgens welke de bescheiden en toelichtingen waarop de toestemming van de politierechter om bewoende lokalen te betreden is gebaseerd volledig aan het beginsel van de tegenspraak worden onttrokken, voldoet die bepaling niet aan de vereisten van artikel 6.1 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en leidt zij tot een willekeurige inmenging in het recht op de onschendbaarheid van de woning, gewaarborgd bij artikel 15 van de Grondwet en artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens. ».

N° 43 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 2, 3°, supprimer les mots « En présence d'indices sérieux et concordants, cosignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'alinéa 2 du § 1^{er}. ».

JUSTIFICATION

La présente disposition ne garantit pas le respect du principe du contradictoire et évince toute intervention du pouvoir judiciaire.

N° 44 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 10 en projet, § 3, alinéa 2, remplacer les mots « A défaut de décision dans les délais, l'imposition de l'amende administrative est confirmée » **par les termes** « A défaut de décision dans les délais, l'imposition de l'amende administrative est infirmée ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat (n° 51.800/3) rendu sur l'avant-projet dénonce avec vigueur le procédé instaurant une confirmation tacite d'une décision lorsque, après l'introduction d'un recours contre celle-ci, il ne serait pas statué dans un délai déterminé.

Un tel procédé est inadmissible en droit. La garantie que comporte la faculté d'introduire un recours est ainsi vidée de toute sa substance. Il s'agit, par ailleurs, d'une disposition pleinement contraire au principe de bonne administration qu'il y a lieu de supprimer du projet en discussion.

N° 45 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 9 en projet, § 3, remplacer les mots « A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision d'interdiction est confirmée » **par les mots** « A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision d'interdiction est infirmée ».

Nr. 43 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 2, derde lid de woorden « indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van lid 2 van § 1 » **te doen vervallen**.

VERANTWOORDING

Deze bepaling waarborgt de naleving van het beginsel van de tegenpraak niet en sluit elke interventie van de gerechtelijke macht uit.

Nr. 44 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 3, tweede lid, de woorden « Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete bevestigd » **te vervangen door de woorden** « Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan vervalt de administratieve boete ».

VERANTWOORDING

Het advies van de Raad van State (nr. 51.800/3) over het voorontwerp heeft veel kritiek op de werkwijze waarbij stilzwijgende bevestiging van een beslissing wordt ingesteld wanneer, na indiening van verhaal ertegen, niet binnen een bepaalde termijn een beslissing wordt genomen.

Een dergelijke methode is ontoelaatbaar in rechte. Op die manier wordt de waarborg die de mogelijkheid tot verhaal inhoudt helemaal tenietgedaan. Het gaat overigens over een bepaling die volledig indruist tegen het beginsel van goed bestuur, die moet geschrapt worden uit het besproken ontwerp.

Nr. 45 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 9, § 3, de woorden « Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering bevestigd » **te vervangen door de woorden** « Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering vernietigd ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat (n° 51.800/3) rendu sur l'avant-projet dénonce avec vigueur le procédé instaurant une confirmation tacite d'une décision lorsque, après l'introduction d'un recours contre celle-ci, il ne serait pas statué dans un délai déterminé.

Un tel procédé est inadmissible en droit. La garantie que comporte la faculté d'introduire un recours est ainsi vidée de toute sa substance. Il s'agit, par ailleurs, d'une disposition pleinement contraire au principe de bonne administration qu'il y a lieu de supprimer du projet en discussion.

N° 46 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 9 en projet, § 2, alinéa 2, supprimer les mots « En cas de refus, la décision est dûment motivée ».

JUSTIFICATION

La législation sur la motivation formelle des actes administratifs dispose que toute décision, de refus ou non, soit dûment motivée.

N° 47 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 4, alinéa 3, remplacer les mots « A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est confirmée » par les mots « A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat (n° 51.800/3) rendu sur l'avant-projet dénonce avec vigueur le procédé instaurant une confirmation tacite d'une décision lorsque, après l'introduction d'un recours contre celle-ci, il ne serait pas statué dans un délai déterminé.

Un tel procédé est inadmissible en droit. La garantie que comporte la faculté d'introduire un recours est ainsi vidée de toute sa substance. Il s'agit, par ailleurs, d'une disposition pleinement contraire au principe de bonne administration qu'il y a lieu de supprimer du projet en discussion.

VERANTWOORDING

Het advies van de Raad van State (nr. 51.800/3) over het voorontwerp heeft veel kritiek op de werkwijze waarbij stilzwijgende bevestiging van een beslissing wordt ingesteld wanneer, na indiening van verhaal ertegen, niet binnen een bepaalde termijn een beslissing wordt genomen.

Een dergelijke methode is ontoelaatbaar in rechte. Op die manier wordt de waarborg die de mogelijkheid tot verhaal inhoudt helemaal tenietgedaan. Het gaat overigens over een bepaling die volledig indruist tegen het beginsel van goed bestuur, die moet geschrapt worden uit het besproken ontwerp.

Nr. 46 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 9, § 2, tweede lid, de woorden « Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De wetgeving betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke beslissing, tot weigering of niet, behoorlijk gemotiveerd moet worden.

Nr. 47 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 4, derde lid de woorden « Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod bevestigd » te vervangen door de woorden « Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod vernietigd. ».

VERANTWOORDING

Het advies van de Raad van State (nr. 51.800/3) over het voorontwerp heeft veel kritiek op de werkwijze waarbij stilzwijgende bevestiging van een beslissing wordt ingesteld wanneer, na indiening van verhaal ertegen, niet binnen een bepaalde termijn een beslissing wordt genomen.

Een dergelijke methode is ontoelaatbaar in rechte. Op die manier wordt de waarborg die de mogelijkheid tot verhaal inhoudt helemaal tenietgedaan. Het gaat overigens over een bepaling die volledig indruist tegen het beginsel van goed bestuur, die moet geschrapt worden uit het besproken ontwerp.

N° 48 (de MM. Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE et Willem DRAPS)

Article 3

A l'article 10 en projet, § 4, supprimer les termes « , 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 ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat (n° 51.800/3) rendu sur l'avant-projet dénonce avec vigueur le procédé instaurant une confirmation tacite d'une décision lorsque, après l'introduction d'un recours contre celle-ci, il ne serait pas statué dans un délai déterminé.

Un tel procédé est inadmissible en droit. La garantie que comporte la faculté d'introduire un recours est ainsi vidée de toute sa substance. Il s'agit, par ailleurs, d'une disposition pleinement contraire au principe de bonne administration qu'il y a lieu de supprimer du projet en discussion.

N° 49 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, insérer un 7^obis, rédigé comme suit :

« 7^obis revenus : les revenus immobiliers ou 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 et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du minimum des moyens d'existence et les allocations pour personne handicapée.

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

– *l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987;*

Nr. 48 (van de heren Vincent DE WOLF, Olivier de CLIPPELE en Willem DRAPS)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 4, de woorden « 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. » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het advies van de Raad van State (nr. 51.800/3) over het voorontwerp heeft veel kritiek op de werkwijze waarbij stilzwijgende bevestiging van een beslissing wordt ingesteld wanneer, na indiening van verhaal er tegen, niet binnen een bepaalde termijn een beslissing wordt genomen.

Een dergelijke methode is ontoelaatbaar in rechte. Op die manier wordt de waarborg die de mogelijkheid tot verhaal inhoudt helemaal tenietgedaan. Het gaat overigens over een bepaling die volledig indruist tegen het beginsel van goed bestuur, die moet geschrapt worden uit het besproken ontwerp.

Nr. 49 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, een 7^obis in te voegen, luidend als volgt :

« 7^obis inkomen : de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de inkomsten uit beroepsbezigheden voor elke aftrek, verhoogd of verminderd met de uitkeringen voor onderhoud die ontvangen of betaald zijn en de aftrekken verricht voor kinderopvang, zoals bepaald in het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992. De betrokken inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van het land waar ze worden belast. Studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Worden eveneens als inkomsten beschouwd : het bestaansminimum en de toelagen voor gehandicapte.

De volgende toelagen worden beschouwd als toelagen voor gehandicapten :

– *de inkomstvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987;*

– *le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1^{er} janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1^{er} juillet 1987.* ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat sur l'avant-projet d'ordonnance qui nous est soumis relève :

« 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 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. ».

L'amendement proposé vise dès lors à se conformer à cette remarque du Conseil d'Etat en reprenant la définition du terme « revenus » de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public du 26 septembre 1996.

N° 50 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, insérer un 7^oter, rédigé comme suit :

« 7^oter revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge; ».

JUSTIFICATION

L'avis du Conseil d'Etat sur l'avant-projet d'ordonnance qui nous est soumis relève :

« 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 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. ».

L'amendement proposé vise dès lors à se conformer à cette remarque du Conseil d'Etat en reprenant la définition du terme « revenus » de l'ar-

– *het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming werd toegekend die vóór 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan.* ».

VERANTWOORDING

De Raad van State maakt in zijn advies over het voorontwerp van ordonnantie de volgende opmerking :

« 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 huisvestingsbeleid. 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. »

Het voorgestelde amendement strekt er bijgevolg toe rekening te houden met die opmerking van de Raad van State door de definitie van het begrip « inkomen » over te nemen uit het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Nr. 50 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, een 7^oter in te voegen, luidend als volgt :

« 7^oter gezinsinkomens : de samengetelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste; ».

VERANTWOORDING

De Raad van State maakt in zijn advies over het voorontwerp van ordonnantie de volgende opmerking :

« 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 huisvestingsbeleid. 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. ».

Het voorgestelde amendement strekt er bijgevolg toe rekening te houden met die opmerking van de Raad van State door de definitie van

rêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public du 26 septembre 1996.

N° 51 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, ajouter *in fine* un 32°, rédigé comme suit :

« 32° *Logement accompagné* : le logement dont les habitants bénéficient des services d'habitat accompagné, services axés sur la guidance intensive à domicile des personnes ayant besoin d'être encadrées pour pouvoir continuer à vivre de façon indépendante; ».

JUSTIFICATION

Les personnes en situation de handicap représentent environ 10 % de la population belge. Le manque de logements adaptés est, par ailleurs, une réalité en Région bruxelloise.

La prise en compte de cette problématique au sein du Code bruxellois du Logement apparaît dès lors nécessaire.

Les termes de la définition proposée correspondent, par ailleurs, à ceux suggérés par le Conseil consultatif dans son avis remis sur ce projet de Code.

N° 52 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 3 en projet, ajouter, *in fine*, l'alinéa suivant :

« Une attention particulière sera accordée aux ménages et aux isolés les plus mal-logés. ».

JUSTIFICATION

Le rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2012 réalisé par l'Observatoire de la santé et du social rappelle combien une partie importante de la population bruxelloise est exposée à la pauvreté.

Le présent amendement vise donc à insérer une référence aux plus mal-logés.

het begrip « inkomen » over te nemen uit het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Nr. 51 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, *in fine* een 32° in te voegen, luidend als volgt :

« 32° *begeleide woning* : woning waarvan de bewoners diensten inzake begeleid wonen krijgen die gericht zijn op intensieve thuisbegeleiding van personen die nood hebben aan ondersteuning om zelfstandig te kunnen blijven wonen; ».

VERANTWOORDING

Ongeveer 10 % van de Belgische bevolking heeft een handicap. Het tekort aan aangepaste woningen is trouwens een realiteit in het Brussels Gewest.

Het is dan ook noodzakelijk om daarmee rekening te houden in de Brusselse Huisvestingscode.

Voorts komen de termen van de voorgestelde definitie overeen met wat de Adviesraad voorstelt in zijn advies over dit ontwerp van Huisvestingscode.

Nr. 52 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 3, aan het slot, het volgende lid toevoegen :

« *Bijzondere aandacht zal worden geschonken aan de gezinnen en aan de alleenstaanden die het slechtst gehuisvest zijn.* ».

VERANTWOORDING

Het Brussels armoederapport 2012, dat werd verwezenlijkt door het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, wijst op het feit dat een aanzienlijk deel van de Brusselse bevolking in armoede leeft.

Dit amendement beoogt dus een verwijzing in te voegen naar de personen die het slechtst gehuisvest zijn.

N° 53 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 9 en projet, § 2, alinéa 2, supprimer les mots « En cas de refus, la décision est dûment motivée. ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat exprime dans son avis sur l'avant-projet qui lui a été soumis la remarque suivante :

« 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. ».

Le présent amendement vise dès lors à se conformer à cette remarque du Conseil d'Etat et à alléger le texte d'éléments superflus.

N° 54 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 15 en projet, § 1^{er}, supprimer le dernier alinéa rédigé comme suit : « La commune transmet au Service d'inspection régionale la liste des logements visés sous les 1° et 3°. ».

JUSTIFICATION

Cet alinéa est redondant avec l'article 15, § 6, alinéa 1^{er}.

N° 55 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 15 en projet, § 3, remplacer le mot « informe » **par les mots** « répond, par écrit et pour chacune des adresses signalées, à ».

Nr. 53 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 9, § 2, tweede lid, de woorden « In geval van weigering wordt de beslissing behoorlijk gemotiveerd. » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

De Raad van State uit in zijn advies over het voorgelegde voorontwerp de volgende opmerking :

« 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. ».

Dit amendement beoogt bijgevolg zich te voegen naar die opmerking van de Raad van State en overbodigheden weg te laten uit de tekst.

Nr. 54 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 1, het als volgt luidende laatste lid te doen vervallen : « De gemeente maakt de lijst van de in 1° en 3° bedoelde woningen over aan de Gewestelijke Inspectiedienst. ».

VERANTWOORDING

Dit lid is overbodig, gelet op artikel 15, § 6, eerste lid.

Nr. 55 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 3, de woorden « , voor elk van de aangegeven adressen en schriftelijk, » **tussen het woord** « vereniging » **en de woorden** « in over het gevolg » **toe te voegen.**

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à informer au mieux les associations qui auraient adressé une plainte dans le cadre de la procédure visée dans cet article.

N° 56 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 30 en projet, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat exprime dans son avis sur l'avant-projet qui lui a été soumis la remarque suivante :

« 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. ».

Le présent amendement vise dès lors à se conformer à cette remarque du Conseil d'Etat et à alléger le texte de ses éléments superflus.

N° 57 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 78 en projet, § 2, supprimer les mots « En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la SLRB est réputée confirmée. ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'Etat exprime dans son avis sur l'avant-projet qui lui a été soumis la remarque suivante :

« 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. 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

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt betere informatie te verstrekken aan de verenigingen die een klacht hebben ingediend in het kader van de in dit artikel bedoelde procedure.

Nr. 56 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 30, § 3, te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De Raad van State uit in zijn advies over het voorgelegde voorontwerp de volgende opmerking :

« 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. ».

Dit amendement beoogt bijgevolg zich te voegen naar die opmerking van de Raad van State en de overbodigheden weg te laten uit tekst.

Nr. 57 (van de heer Michel COLSON, mevrouw Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 78, § 2, de volgende woorden te doen vervallen : « Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd. ».

VERANTWOORDING

De Raad van State uit in zijn advies over het voorgelegde voorontwerp de volgende opmerking :

« 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. 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.

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. ».

Le présent amendement vise dès lors à supprimer l'insécurité juridique qu'introduit cette formule dans le dispositif du présent projet.

N° 58 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

Après l'article 159 en projet, insérer un nouveau Titre VIIbis comprenant trois nouveaux articles rédigés comme suit :

« *Titre VIIbis. – Logement étudiant*

Article 159/1. – Le Gouvernement bruxellois fixe des loyers de référence pour la location de chambres dans des maisons d'étudiants, compte tenu de la qualité, de la superficie, des équipements et de la localisation.

Article 159/2. – § 1^{er}. – Une chambre d'étudiant a une hauteur minimale entre le sol et le plafond de deux mètres et vingt centimètres. En aucun cas, le plafond ne peut se situer à moins d'un mètre au-dessus du sol naturel.

§ 2. – Une chambre d'étudiant dispose de possibilités suffisantes et sûres pour l'éclairage, l'aération et le chauffage. La superficie de toutes les fenêtres ne peut pas être inférieure à 1 m².

§ 3. – Une chambre d'étudiant est située et aménagée de telle sorte que le respect de la vie privée individuelle est garanti. Une chambre d'étudiant est accessible directement et pas par une autre chambre d'étudiant.

§ 4. – Une chambre d'étudiant qui ne dispose pas d'équipements permettant de cuisiner, d'un bain ou d'une douche, ni d'un WC, a une superficie d'au moins 12 m². Une chambre d'étudiant dispose d'un lavabo avec eau courante.

En dérogation au premier alinéa, une superficie minimale de 8 m² est d'application pour une chambre d'étudiant construite ou réalisée avant le 1^{er} septembre 2013.

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. ».

Dit amendement beoogt bijgevolg komaf te maken met de rechtsonzekerheid die deze formule teweegbrengt in het bepalend gedeelte van dit ontwerp.

Nr. 58 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

Na het ontworpen artikel 159, een nieuw Titel VIIbis in te voegen, met drie nieuwe artikelen, luidend als volgt :

« *Titel VIIbis. – Studentenhuisvesting*

Artikel 159/1. – De Brusselse regering stelt richthuurprijzen op voor verhuur van kamers in studentenhuizen rekening houdend met kwaliteit, oppervlakte, voorzieningen en locatie.

Artikel 159/2. – § 1. – Een studentenkamer heeft een minimale hoogte tussen vloer en plafond van twee meter twintig centimeter. Het plafond mag zich in geen geval bevinden op minder dan één meter boven het maaiveld;

§ 2. – Een studentenkamer beschikt over voldoende en veilige verlichtings-, verluchtungs- en verwarmingsmogelijkheden. De oppervlakte van alle vensters mag niet minder bedragen dan 1 m²;

§ 3. – Een studentenkamer is zodanig gelegen en ingericht dat het respect voor de individuele levenssfeer wordt gewaarborgd. Een studentenkamer is rechtstreeks toegankelijk en niet via een andere studentenkamer;

§ 4. – Een studentenkamer waarin geen kookmogelijkheden, noch een bad of stortbad, noch een wc aanwezig zijn, heeft een oppervlakte van minimaal 12 m². Een studentenkamer bevat een wastafel met stromend water;

In afwijking van het eerste lid geldt er een minimale oppervlakte van 8 m² voor een studentenkamer die werd gebouwd of gerealiseerd voor 1 september 2013.

Le Gouvernement bruxellois établit les normes relatives au volume minimum requis d'une chambre d'étudiant qui dispose d'équipements permettant de cuisiner, d'un bain ou d'une douche, ou encore d'un WC.

§ 5. – *Une maison d'étudiants dispose d'un espace commun.*

§ 6 – *Les locataires de la chambre d'étudiant visée au § 4, premier alinéa, disposent dans les espaces communs des équipements manquants, notamment les équipements permettant de cuisiner, un bain ou une douche, et un WC. Une maison d'étudiants dispose d'un WC par groupe ou par partie d'un groupe de six étudiants. Une maison d'étudiants dispose d'un bain ou d'une douche par groupe ou par partie d'un groupe de dix étudiants. L'espace commun pour cuisiner a une superficie d'au moins 1,5 m² par occupant d'une chambre d'étudiant et ne peut être inférieur à 6 m². La hauteur libre entre le plafond et le sol de cet espace commun est d'au moins deux mètres et vingt centimètres.*

§ 7. – *Une maison d'étudiants dispose d'un espace destiné à remiser autant de vélos qu'il y a de chambres d'étudiants.*

Article 159/3. – En cas de signature d'un bail pour la location d'une chambre d'étudiant ou d'une maison d'étudiant, il y a lieu d'obtenir une attestation de conformité. ».

JUSTIFICATION

Une chambre d'étudiant ne doit pas répondre aux mêmes normes qu'un logement destiné à un ménage de petite taille ou un isolé. Une chambre d'étudiant est utilisée pour étudier et dormir, un logement sert à vivre. Par exemple, le week-end une chambre d'étudiant est beaucoup moins souvent utilisée. Les espaces communs destinés à des étudiants sont dès lors différents des espaces communs de l'habitat solidaire ou collectif.

Ainsi, une base de données centrale des loyers de référence est utile aux étudiants bruxellois, car ils peuvent y comparer les loyers de façon objective. Je renvoie à l'article 159/1 de cet amendement.

Cet amendement détermine également en détail la superficie, la hauteur et les équipements d'une chambre d'étudiant. Voir l'article 159/2. Un superficie de 12 m² est prévue pour une chambre d'étudiant sans équipements, avec possibilité de dérogation jusqu'à 8 m² minimum si la chambre a été construite avant le présent Code du logement.

On détermine également le nombre de parkings vélo, de WC et de douches ainsi que la taille des espaces communs en fonction du nombre de kots.

Bien sûr, les chambres d'étudiant doivent obligatoirement disposer d'une attestation de conformité. Voir article 162.

De Brusselse regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van een studentenkamer waarin ofwel kookmogelijkheden, ofwel een bad of stortbad, ofwel een wc aanwezig zijn.

§ 5. – *Een studentenhuis beschikt over een gemeenschappelijke ruimte.*

§ 6. – *De huurders van de in § 4, eerste lid bedoelde studentenkamer beschikken in de gemeenschappelijke ruimtes over de ontbrekende voorzieningen waaronder kookmogelijkheden, een bad of een stortbad en een wc. Een studentenhuis beschikt per groep of deel van een groep van zes studenten over een wc. Een studentenhuis beschikt per groep of deel van een groep van tien studenten over een bad of stortbad. De gemeenschappelijke ruimte voor kookmogelijkheid heeft een oppervlakte van minstens anderhalve vierkante meter per bewoner van een studentenkamer zonder minder te mogen bedragen dan 6 m². De vrije hoogte tussen plafond en vloer van deze gemeenschappelijke ruimte bedraagt minstens twee meter twintig centimeter.*

§ 7. – *Ieder studentenhuis beschikt over een ruimte voor de berging van evenveel fietsen als er studentenkamers zijn.*

Artikel 159/3. – Indien een huurovereenkomst wordt gesloten voor een studentenhuis of voor een studentenkamer dient een conformiteitsattest verkregen te worden.

VERANTWOORDING

Een studentenkamer moet niet voldoen aan dezelfde normen als huisvesting voor een klein gezin of een alleenstaande. Een studentenkamer wordt gebruikt om te studeren en te slapen, een woning dient om te leven. In het weekend wordt een studentenkamer bijvoorbeeld veel minder vaak gebruikt. De gemeenschappelijke ruimten voor studenten zijn dan ook anders dan gemeenschappelijke ruimten voor solidair of voor collectief wonen.

Zo zijn de Brusselse studenten gediend met een centrale databank met richthuurprijzen zodat zij huurprijzen objectief kunnen vergelijken. Ik verwijs naar artikel 160 uit het amendement.

De oppervlakte, de hoogte, de voorzieningen van een studentenkamer worden eveneens gedetailleerd opgenomen in dit amendement. Zie artikel 161. Voor een studentenkamer zonder voorzieningen wordt 12 m² vooropgesteld met een mogelijke afwijking tot minimaal 8 m² indien de kamer voor deze Huisvestingscode werd gebouwd.

Bovendien wordt per aantal koten het aantal fietsenstallingen, het aantal wc's, douches en de grootte van de gemeenschappelijke ruimtes bepaald.

Studentenkamers moeten uiteraard over een verplicht conformiteitsattest beschikken. Zie artikel 162.

N° 59 (de M. Fouad AHIDAR)

Article 3

A l'article 2 en projet, au § 1^{er}, ajouter deux nouveaux points rédigés comme suit :

« 32° maison d'étudiants : tout bâtiment ou partie de bâtiment dans lequel une ou plusieurs chambres sont mises en location ou sont louées à un ou plusieurs étudiants, y compris les espaces communs;

33° chambre d'étudiant : toute chambre individuelle dans une maison d'étudiant; ».

JUSTIFICATION

Le seul cadre pour les chambres d'étudiant prévu dans le Code du logement a été supprimé dans la nouvelle ordonnance. Il s'agit de la définition du « petit logement » qui, dans la version précédente du Code du logement, devait impérativement disposer d'une attestation de conformité. Cette attestation de conformité a été supprimée.

À ma satisfaction, vous annonciez le 17 avril 2012 un cadre de normes en matière de logement étudiant. Une catégorie spécifique « logement collectif » comprenant le logement étudiant allait être intégrée aux normes. Un arrêté modificatif serait adopté par le Gouvernement à cette fin. Aujourd'hui, près d'un an a passé et le cadre pour le logement étudiant, déjà imparfait, est encore vidé de sa substance par cette ordonnance.

C'est pourquoi je propose d'insérer au nouveau Code du logement une définition séparée à part des notions de chambre d'étudiant et de maison d'étudiants. De la sorte, des normes spécifiques peuvent être imposées et un bail obligatoire peut être couplé à l'enregistrement des étudiants bruxellois.

N° 60 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 2 en projet, remplacer le § 2 par ce qui suit :

« § 2. – *La politique sociale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale comprend :*

1° les logements destinés aux ménages à revenus précaires;

2° les logements destinés aux ménages à bas revenus;

3° les logements destinés aux ménages à revenus modestes;

4° les logements destinés aux ménages à revenus moyens.

Nr. 59 (van de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, twee nieuwe punten toe te voegen, luidend als volgt :

« 32° studentenhuus : elk gebouw of deel van een gebouw waarin één of meer kamers worden te huur gesteld of verhuurd aan één of meer studenten, met inbegrip van de gemeenschappelijke ruimtes;

33° studentenkamer : elke individuele kamer in een studentenhuis; ».

VERANTWOORDING

Het enige kader voor studentenkamers in de Huisvestingscode werd geschrapt in de nieuwe ordonnantie. Het gaat om de definitie van « de kleine woning » die in de vorige wooncode over een verplicht conformiteitsattest moest beschikken. Dit conformiteitsattest is geschrapt.

Op 17 april 2012 kondigde u tot mijn tevredenheid een kader voor studentenhuisvestingsnormen aan. Er zou een specifieke categorie « collectieve woningen » worden toegevoegd die onder meer de studentenwoningen zou omvatten. Daarvoor zou een wijzigingsbesluit door de regering worden goedgekeurd. Vandaag zijn we bijna een jaar later en het gebrekkige kader voor studentenhuisvesting wordt met deze ordonnantie verder uitgehold.

Daarom stel ik voor om een aparte definitie voor studentenkamer en studentenhuus toe te voegen aan de nieuwe Huisvestingscode. Zo kunnen er aparte normen worden opgelegd en kan een verplicht huurcontract gekoppeld worden aan de registratie van Brusselse studenten.

Nr. 60 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, de § 2 te vervangen door wat volgt :

« § 2. – *Het sociaal huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat :*

1° woningen voor gezinnen met onzekere inkomens;

2° woningen voor gezinnen met lage inkomens;

3° woningen voor gezinnen met bescheiden inkomens;

4° woningen voor gezinnen met middelgrote inkomens.

Le Gouvernement fixe les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum pour ces quatre catégories de logement. ».

JUSTIFICATION

Comme le propose le Gouvernement dans projet le de Code du Logement, nous soutenons la volonté de simplification des concepts.

Toutefois, comme le propose la majorité des membres du Conseil consultatif dans son avis rendu sur le texte, il est plus pertinent d'utiliser un système qui définit les catégories de logements en fonction des revenus des ménages et du budget consacré au logement.

C'est ce que propose d'instaurer le présent amendement.

N° 61 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 7 en projet, § 3, remplacer l'alinéa 7 en ce compris les tirets 1 et 2 par le texte suivant :

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

- *soit notifie 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, répute 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. ».*

JUSTIFICATION

L'amendement vise à obliger le Fonctionnaire dirigeant à notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou à réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4.

De Regering bepaalt de voorwaarden inzake inkomens, de maximale huur en verkoopprijzen voor die vier categorieën woningen. ».

VERANTWOORDING

Zoals de Regering voorstelt in het ontwerp van Huisvestingscode, steunen wij de wens tot vereenvoudiging van de begrippen.

Zoals de meerderheid van de leden van de Adviesraad voorstelt in zijn advies over de tekst, is het echter wijzer om een systeem te gebruiken dat de categorieën woningen bepaalt op grond van de inkomens van de gezinnen en het budget dat besteed wordt aan huisvesting.

Dat is het doel van dit amendement.

Nr. 61 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 3, het zevende lid, met inbegrip van het eerste en tweede streepje, te vervangen door :

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

- *kennis van het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, derde lid, vastgestelde boete werd opgeheven;*
- *of, indien de door de onderzoeker vastgestelde gebreken van gering belang zijn en niet kunnen worden verholpen dan mits werken die niet evenredig zijn met het beoogde doel, te kennen 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 verplichting een verhuurverbod met zich mee brengen. ».*

VERANTWOORDING

Het amendement beoogt de leidend ambtenaar te verplichten de verhuurder in kennis te stellen van het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, of te kennen te geven dat de woning beantwoordt aan de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen.

N° 62 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 10 en projet, remplacer les mots « le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale impose une amende administrative : » par les mots « le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative : ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à maintenir la possibilité qui était jusqu'ici donnée au Fonctionnaire dirigeant d'imposer une amende.

L'amende minimale est effectivement diminuée dans le présent projet puisque l'article 10, § 2, indique que l'amende administrative s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros, pour un montant minimum de 3.000 euros dans la version actuelle.

Toutefois, il est de bonne administration de maintenir la possibilité de lever l'amende.

N° 63 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 10 en projet, § 2, remplacer le dernier alinéa par le texte suivant :

« 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 tout ou partie de l'amende. ».

JUSTIFICATION

Actuellement, le Service d'inspection régionale, après audition du bailleur, prend une décision qui peut être : maintenir (la proposition de) l'amende, diminuer l'amende par rapport à la proposition, suspendre (entièrement) l'amende en attendant des travaux ou annuler l'amende vu les éléments du dossier.

L'amendement déposé vise à maintenir, comme le propose la Conseil consultatif, cette possibilité.

Nr. 62 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 1, de woorden « legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete op : » te vervangen door de woorden « kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen : ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt tot het behouden van de mogelijkheid die de leidend ambtenaar tot nog toe had om een boete op te leggen.

De minimale boete wordt inderdaad verlaagd in dit ontwerp, aangezien artikel 10, § 2, stelt dat de administratieve boete tussen 2.000 en 25.000 euro bedraagt, tegenover een minimumbedrag van 3.000 euro in de huidige versie.

Het getuigt echter van goed bestuur de mogelijkheid om de boete op te leggen te behouden.

Nr. 63 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 2, het laatste lid te vervangen door de volgende woorden :

« 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 boete geheel op gedeeltelijk op te schorten. ».

VERANTWOORDING

Thans neemt de Gewestelijke Inspectiedienst, na verhoor van de verhuurder, een beslissing die erin kan bestaan : (het voorstel voor) de boete te behouden, de boete te verlagen ten opzichte van het voorstel, de boete (volledig) op te schorten in afwachting van de werken of de boete te vernietigen, gelet op de elementen van het dossier.

Het ingediende amendement beoogt die mogelijkheid te behouden, zoals de Adviesraad voorstelt.

N° 64 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 12 en projet, remplacer le premier alinéa par le texte suivant :

« *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 bailleur et du locataire, être manifestement imputable à ce dernier, 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.* ».

JUSTIFICATION

Comme le souligne le Conseil consultatif dans son avis, afin que le Fonctionnaire dirigeant puisse juger en connaissance de cause, il doit disposer de tous les éléments du dossier (notamment : état des lieux, les précédents, etc.). A cet égard, il est nécessaire que le bailleur soit aussi entendu dans le cadre de l'audition.

N° 65 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 15 en projet, § 1^{er}, supprimer les termes suivants :

« , ainsi que toute agence immobilière sociale, ».

JUSTIFICATION

Il n'apparaît pas pertinent de confier cette prérogative à des personnes autres que des pouvoirs publics.

N° 66 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 15 en projet, insérer un § 2bis rédigé comme suit :

Nr. 64 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 12, het eerste lid te vervangen door :

« *Behoudens wanneer de leidinggevend ambtenaar na het horen van de verhuurder en de huurder verklaart dat de 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 die verplichtingen voldoet, een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.* ».

VERANTWOORDING

Zoals de Adviesraad benadrukt in zijn advies, moet de leidend ambtenaar beschikken over alle elementen van het dossier (met name : plaatsbeschrijving, precedenten, enz.) om met kennis van zaken te kunnen oordelen. Daartoe is het nodig dat ook de verhuurder wordt gehoord in het kader van de hoorzitting.

Nr. 65 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 1, de volgende woorden te doen vervallen :

« en ieder sociaal verhuurkantoor ».

VERANTWOORDING

Het lijkt niet verstandig dat voorrecht toe te vertrouwen aan andere personen dan de overheden.

Nr. 66 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, een § 2bis in te voegen, luidend als volgt :

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

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à maintenir les termes de l'actuelle ordonnance.

Certains propriétaires ou titulaire de droits réels peuvent s'absenter pour des périodes relativement longues sans que, pour autant, ils n'occupent pas le logement.

Cette occupation est attestée par la domiciliation.

N° 67 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 20 en projet, § 1^{er}, premier alinéa, remplacer les mots « tel que défini à l'article 15 du présent Code » par les mots « tel que défini à l'article 15, § 2, du présent Code ».

JUSTIFICATION

Selon l'article 15, § 1^{er}, du projet, les immeubles occupés non conformément à leur destination urbanistique peuvent faire l'objet d'un droit de gestion publique, tandis que l'article 15, § 2, définit les présomptions d'inoccupation. Cependant, le commentaire de l'article précise que ce logement est assimilé à un logement inoccupé et laisse entendre qu'il pourrait par conséquent faire l'objet d'une sanction administrative. De plus, l'article 20, qui définit le logement inoccupé pouvant faire l'objet d'une sanction administrative par référence à la définition contenue dans le chapitre relatif au logement public se réfère à l'article 15, sans autre précision.

Le présent amendement vise dès lors à éviter que le propriétaire ne puisse être sanctionné deux fois : une sanction pénale pour infraction urbanistique et une sanction administrative infligée sur la base du Code du logement.

N° 68 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 20 en projet, § 4, remplacer le quatrième alinéa par ce qui suit :

« § 2bis. – *In afwijking van § 2, wordt de woning waarin de natuurlijke persoon die eigenaar of houder van zakelijke rechten is zijn woonplaats heeft niet geacht leeg te staan.* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de formulering van de huidige ordonnantie te behouden.

Sommige eigenaars of houders van zakelijke rechten kunnen relatief lange periodes afwezig zijn zonder dat zij daarom de woning niet bewonen.

De woonplaatskeuze getuigt van die bewoning.

Nr. 67 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 1, eerste lid, de woorden « zoals bepaald in artikel 15 van deze Code » te vervangen door de woorden « zoals bepaald in artikel 15, § 2 van deze Code ».

VERANTWOORDING

Volgens artikel 15, § 1 van het ontwerp, kan het openbaar beheersrecht worden toegepast op de gebouwen die niet overeenkomstig hun stedenbouwkundige bestemming gebruikt worden, terwijl artikel 15, § 2 het vermoeden van leegstand omschrijft. De commentaar bij het artikel verduidelijkt echter dat die woning wordt gelijkgesteld met een leegstaande woning en laat verstaan dat er bijgevolg een administratieve boete kan worden opgelegd. Bovendien wordt in artikel 20, dat de leegstaande woning waarvoor een administratieve boete kan worden geheven met verwijzing naar de definitie in het hoofdstuk betreffende openbare woningen, verwezen naar artikel 15, zonder verdere verduidelijking.

Dit amendement beoogt bijgevolg te voorkomen dat de eigenaar tweemaal een boete kan krijgen : een strafrechtelijke boete wegens eens stedenbouwkundige overtreding en een administratieve boete op grond van de Huisvestingscode.

Nr. 68 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 4, het vierde lid te vervangen door wat volgt :

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

JUSTIFICATION

Comme le relève le Conseil dans son avis, la question de la preuve de l'inoccupation de manière continue durant au minimum 6 mois peut être problématique. Le présent amendement propose donc de maintenir le paragraphe correspondant du présent Code.

N° 69 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 29 en projet, supprimer le dernier alinéa.

JUSTIFICATION

Les termes de ce dernier aliéna sont superflus et sont susceptibles d'engendrer certaines confusions.

N° 70 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 41 en projet, ajouter un 18° rédigé comme suit :

« 18° Encourager les SISP, via le contrat de gestion, à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes en situation de handicap et promouvoir la création de logements accompagnés. ».

JUSTIFICATION

Le nombre des personnes en situation de handicap en région bruxelloise est évalué à 10 %. Compte tenu de ce chiffre, il est fondamental d'améliorer l'accessibilité du bâti. A cet égard, les pouvoirs publics doivent certainement montrer l'exemple.

Le présent amendement vise dès lors à créer une nouvelle mission à SLRB qui concerne spécifiquement la politique des personnes en situation de handicap.

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

VERANTWOORDING

Zoals de Raad opmerkt in zijn advies, kan de kwestie van het bewijs van voortdurende leegstand tijdens ten minste zes maanden problematisch zijn. Dit amendement stelt dus voor de overeenkomstige paragraaf van de huidige Code te behouden.

Nr. 69 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 29, het laatste lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit laatste lid is overtoollig en kan verwarring veroorzaken.

Nr. 70 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 41, een 18° in te voegen, luidend :

« 18° de OVM's via de beheersovereenkomst aanmoedigen om een deel van de woningen in te richten voor personen met een handicap en woningen voor begeleid wonen bevorderen. ».

VERANTWOORDING

Het aantal personen met een handicap wordt in het Gewest op 10% geraamd. Gelet op dat cijfer, is het van fundamenteel belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te verbeteren. De overheid moet ter zake het voorbeeld geven.

Dit amendement strekt er dus toe om een nieuwe opdracht te geven aan de BGHM, die specifiek betrekking heeft op het beleid voor de personen met een handicap.

N° 71 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 41 en projet, ajouter un 19° rédigé comme suit :

« 19° Participer à la mise en œuvre de l'ordonnance du 19 juillet 2007 relative à l'affectation d'une partie des réserves foncières régionales à certains équipements. ».

JUSTIFICATION

Le nombre des personnes en situation de handicap en région bruxelloise est évalué à 10 %. Compte tenu de ce chiffre, il est fondamental d'améliorer l'accessibilité du bâti. A cet égard, les pouvoirs publics doivent certainement montrer l'exemple.

Par ailleurs, en 2007, l'ensemble des partis démocratiques de notre assemblée ont voté une proposition d'ordonnance. Pour rappel, cette ordonnance prévoit :

« Le Gouvernement désigne, dans chaque zone levier identifiée par ou en vertu du plan régional de développement, dans chaque zone d'intérêt régional et dans chaque zone d'intérêt régional à aménagement différencié identifiées par ou en vertu du plan régional d'affectation du sol qui sont susceptibles d'accueillir du logement, une superficie de 1.000 m² au minimum affectée à la construction de logements adaptés aux personnes handicapées et/ou d'au moins une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif ou de service public destinée à l'accueil, l'assistance, les soins avec ou sans résidence dans les lieux de personnes affectées d'un handicap physique ou mental ne leur permettant plus d'assumer les actes de la vie quotidienne sans les services précités. ».

Le présent amendement vise dès lors à intégrer cette ordonnance dans le Code bruxellois du Logement.

N° 72 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A l'article 67 en projet, ajouter in fine un 11° rédigé comme suit :

« 11° Compte tenu du nombre de personnes en situation de handicap sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, les projets de rénovation lourde, sous réserve de la faisabilité technique, et les projets de construction, doivent prévoir :

- 75 % de logements accessibles;
- 20 % de logements adaptables;

Nr. 71 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 41, een 19° in te voegen, luidend als volgt :

« 19° bijdragen tot de uitvoering van de ordonnantie van 19 juli 2007 betreffende de bestemming van een gedeelte van de gewestelijke grondreserves voor bepaalde uitrustingen. ».

VERANTWOORDING

Het aantal personen met een handicap wordt in het Gewest op 10 % geraamd. Gelet op dat cijfer, is het van fundamenteel belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te verbeteren. De overheid moet ter zake het voorbeeld geven.

In 2007 hebben alle democratische partijen van onze assemblee overigens een voorstel van ordonnantie goedgekeurd. Ter herinnering, die ordonnantie bepaalt het volgende :

« De Regering duidt, in elk hefboomgebied vastgesteld in of krachtens het gewestelijk ontwikkelingsplan, in elk gebied van gewestelijk belang en in elk gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg vastgesteld in of krachtens het bodembestemmingsplan die in aanmerking komen voor woongelegenheid, een oppervlakte aan van ten minste 1.000 m² bestemd voor de bouw van woningen aangepast aan gehandicapten en/of ten minste een infrastructuur voor uitrustingen van collectief belang of van openbare dienst voor opvang, bijstand, verzorging met of zonder verblijf van mensen met een lichamelijke of geestelijke handicap die het hen niet mogelijk maakt hun dagelijkse handelingen te verrichten zonder voor-noemde diensten. ».

Dit amendement strekt er dan ook toe om die ordonnantie op te nemen in de Brusselse Huisvestingscode.

Nr. 72 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 67, aan het slot, een 11° toe te voegen, luidend als volgt :

« 11° Gelet op het aantal personen met een handicap in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, moeten de projecten voor zware renovatie, onder voorbehoud van de technische haalbaarheid, en de bouwprojecten voorzien in :

- 75 % toegankelijke woningen;
- 20 % aanpasbare woningen;

– 5 % de logements adaptés. Une attention particulière sera accordée aux logements « Aide à la Vie Journalière ».

Pour chacune de ces catégories, il faut prévoir une diversité de logements allant d'une à cinq chambres. ».

JUSTIFICATION

Le nombre des personnes en situation de handicap au sein de la région bruxelloise est évalué à 10 %. Compte tenu de ce chiffre, il est fondamental d'améliorer l'accessibilité du bâti. A cet égard, les pouvoirs publics doivent certainement montrer l'exemple.

Les objectifs chiffrés repris dans cet amendement correspondent à ceux repris dans le contrat de gestion entre le SLRB et le gouvernement bruxellois.

N° 73 (de M. Michel COLSON, Mme Fatoumata SIDIBE et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 3

A la suite de l'article 128bis en projet, ajouter les articles suivants :

« Chapitre VIIbis. – L'allocation-loyer encadrée

Art. 128ter. – Pour réaliser ses objectifs, consistant à permettre l'accès au logement locatif des personnes en difficulté, le Gouvernement met en place un système d'allocation-loyer encadrée.

Art. 128quater. – Toute personne qui ne dispose pas d'un logement a le droit de solliciter une aide financière suffisante pour pouvoir se loger décentement, en complément des autres revenus dont elle dispose.

Par logement décent, on entend toute habitation qui répond aux normes minimales de sécurité, d'hygiène et de salubrité conformément à la loi.

Cette allocation sera octroyée aux conditions suivantes :

1° En ce qui concerne le demandeur :

– *le demandeur doit avoir atteint l'âge de 25 ans et résider à titre principal sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale depuis au moins 2 ans;*

– 5 % aangepaste woningen. Bijzondere aandacht zal besteed worden aan de woningen « Hulp bij het dagelijks leven ».

Voor elk van die categorieën, moet worden gezorgd voor verschillende soorten woningen, gaande van één tot vijf kamers. ».

VERANTWOORDING

Het aantal personen met een handicap wordt in het Gewest op 10% geraamd. Gelet op dat cijfer, is het van fundamenteel belang om de toegankelijkheid van de gebouwen te verbeteren. De overheid moet ter zake het voorbeeld geven.

De cijfermatige doelstellingen in dit amendement stemmen overeen met die in de beheersovereenkomst tussen de BGHM en de Brusselse regering.

Nr. 73 (van de heer Michel COLSON, mevr. Fatoumata SIDIBE en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 3

Na het ontworpen artikel 128bis, de volgende artikelen toe te voegen :

« Hoofdstuk VIIbis. – De woontoelage met voorwaarden

Art. 128ter. – Om haar doelstellingen te bereiken, namelijk mensen met moeilijkheden de mogelijkheid te bieden om een huurwoning te betrekken, voert de Regering een woontoelage met voorwaarden in.

Art. 128quater. – Iedere persoon die niet over een woning beschikt, heeft het recht om voldoende financiële steun te vragen om een behoorlijke woning te betrekken. Die steun is een aanvulling op de andere inkomens van die persoon.

Onder een behoorlijke woning wordt verstaan : een woning die beantwoordt aan de minimale normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid overeenkomstig de wet.

Die toelage wordt gegeven onder de volgende voorwaarden :

1° Voor de aanvrager :

– *de aanvrager moet 25 jaar oud zijn en sinds minstens twee jaar zijn hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben;*

- le demandeur doit apporter la preuve irréfutable que lui personnellement, son époux ou la personne avec laquelle il cohabite, ou ses ascendants et descendants, ne disposent pas d'une habitation lui permettant de se loger décentement en Belgique;
- les revenus du demandeur, cumulés avec les revenus que le demandeur pourrait revendiquer des personnes qui y sont tenues aux aliments en vertu des règles du Code civil, sont inférieurs au plafond fixé par le gouvernement.

2° En ce qui concerne le logement :

- le logement doit se trouver sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et servir de domicile légal du demandeur;
- le logement doit être mis à disposition du demandeur en vertu d'un bail écrit qui répond intégralement aux conditions de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale, en ce compris les conditions de sécurité, d'hygiène et de salubrité.

3° En ce qui concerne le bailleur :

- le bailleur devra démontrer qu'il détient légalement le droit de mettre le logement en location, soit par la production d'une attestation de l'administration de l'enregistrement, soit par la production d'un droit personnel qui l'autorise à sous-louer;
- le bailleur doit accepter la visite de tout fonctionnaire désigné par le gouvernement afin de vérifier si les conditions d'attribution de l'allocation sont respectées, tant pour ce qui concerne le bénéficiaire qu'en ce qui concerne la location et l'état du bien.

4° En ce qui concerne le loyer :

- le loyer ne peut pas dépasser plafond fixé par le gouvernement. Celui-ci est supérieur de 10 % à 15 % à la grille de loyers établie pour les logements mis en location par des agences immobilières sociales;
- le propriétaire accepte pour la durée du bail, fixée à un minimum de trois ans, un encadrement des loyers.

Art. 128quinquies. – Le montant de l'allocation est fixé par le gouvernement, en fonction de l'état du marché locatif.

- de aanvrager moet het onomstotelijke bewijs leveren dat hijzelf, zijn echtgeno(o)t(e) of de persoon met wie hij samenwoont, of zijn bloedverwanten in opgaande of neergaande lijn niet over een behoorlijke woning in België beschikken;
- de inkomsten van de aanvrager, samen met de inkomsten die de aanvrager zou kunnen eisen van de personen die in zijn levensonderhoud moeten voorzien overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, mogen het door de Regering vastgestelde maximum niet overschrijden.

2° Voor de woning :

- de woning moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en de wettelijke woonplaats van de aanvrager zijn;
- de woning moet ter beschikking van de aanvrager gesteld worden op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die volledig voldoet aan de voorwaarden gesteld in de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdblijfplaats van de huurder, waaronder de voorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.

3° Voor de verhuurder :

- de verhuurder moet aantonen dat hij wettelijk gerechtigd is om de woning te verhuren, voorlegging van een attest van het bestuur van de registratie of door bewijs van een persoonlijk recht om te mogen onderverhuren;
- de verhuurder moet aanvaarden dat een door de Regering aangeduide ambtenaar ter plaatse komt om na te gaan of de voorwaarden voor de toekenning van de woontoelage vervuld zijn, zowel wat de begunstigde als wat de verhuur en de staat van de woning betreft.

4° Voor de huurprijs :

- de huur mag niet hoger zijn dan het door de Regering vastgestelde maximum. Dat maximum ligt 10 % tot 15 % hoger dan de huurprijzen die zijn vastgesteld voor de woningen die door de sociale verhuurkantoren verhuurd worden;
- de eigenaar aanvaardt voor de duur van de huurovereenkomst, die minimum drie jaar bedraagt, een controle op de huurprijs.

Art. 128quinquies. – De Regering bepaalt het bedrag van de woontoelage volgens de toestand van de huurwoningmarkt.

Cette allocation est versée mensuellement au compte du bailleur pour une période d'un an, renouvelable, aux conditions à fixer par le gouvernement.

Art. 128sexies. – Le montant de l'allocation varie en fonction de la situation personnelle ou familiale du demandeur, selon des critères de revenus, de ressources, de charge de famille, de santé, d'âge ou autres qui seront fixés par le gouvernement.

Art. 128septies. – Chaque année, le gouvernement vérifie si le bénéficiaire a toujours droit à l'allocation-loyer encadrée. Il lui notifie le nouveau montant de l'aide dont il va bénéficier en fonction de l'évolution de sa situation.

Art. 128octies. – Les demandes d'attribution d'allocation-loyer encadrée sont introduites auprès du service Logement de la Région, selon les conditions de délai, de forme et de représentation fixées par le gouvernement. ».

JUSTIFICATION

Pour faire face à la demande sociale de logement, la Région, depuis 1989, s'appuie sur une politique d'accession à la propriété, via le fonds du logement, et une politique d'accroissement du parc locatif public. Avec la création d'agences immobilières sociales (AIS), un nouvel instrument, qui a fait ses preuves, a été initié par le Gouvernement dès 1998.

Par cet amendement, nous proposons de créer un instrument supplémentaire afin de sociabiliser le parc locatif privé à travers la mise en place d'une allocation-loyer encadrée.

Le principe consiste, comme pour les AIS, à définir un loyer payé par les locataires inférieur à celui perçu par les propriétaires. La différence prend la forme d'une allocation-loyer. En contrepartie, le propriétaire accepte pour la durée du bail une forme d'encadrement des loyers, l'allocation-loyer étant versée directement et mensuellement au propriétaire.

Les pouvoirs publics (communes) s'engagent à contrôler le respect de la grille loyer, la qualité de l'habitat (selon les normes) comme la situation des revenus du locataire.

Pour rendre attractif le système, la nouvelle grille des loyers perçus par les propriétaires sera réévaluée pour la rapprocher de la réalité du marché locatif (revalorisation de 10 % à 15 % de la grille loyer des AIS).

N° 74 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 2 en projet, § 1^{er}, supprimer le 3^o.

Die toelage wordt maandelijks op de rekening van de verhuurder gestort, gedurende een jaar, met mogelijkheid tot verlenging, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Art. 128sexies. – Het bedrag van de toelage hangt af van de persoonlijke of de gezinssituatie van de aanvrager, volgens criteria inzake inkomsten, middelen, gezinslast, gezondheid, leeftijd of andere criteria die door de Regering vastgesteld worden.

Art. 128septies. – Ieder jaar, gaat de Regering na of de begunstigde nog altijd recht heeft op de woontoelage onder voorwaarden en stelt hem op de hoogte van het nieuwe bedrag van de steun die hij zal krijgen op grond van de evolutie van zijn situatie.

Art. 128octies. – De aanvragen voor een woontoelage onder voorwaarden worden ingediend bij de dienst Huisvesting van het Gewest, volgens de voorwaarden inzake termijn, vorm en representatie vastgesteld door de regering. ».

VERANTWOORDING

Om tegemoet te komen aan de sociale vraag naar woningen, voert het Gewest sinds 1989 een beleid om de verwerving van woningen te bevorderen via het Woningfonds, alsook een beleid om het aanbod aan openbare huurwoningen te verhogen. De oprichting van sociale verhuurkantoren (SVK's) was een nieuw instrument, ingevoerd door de Regering in 1998, dat resultaten opgeleverd heeft.

Via dit amendement stellen wij voor om een extra instrument te creëren om de private huurwoningen voor de sociale huurmarkt open te stellen via de invoering van een woontoelage met voorwaarden.

Het principe bestaat erin om, net als voor de SVK's, een huurprijs te bepalen die lager is voor de huurders dan voor de eigenaars. Het verschil wordt betaald in de vorm van een woontoelage. Als tegenprestatie aanvaardt de eigenaar voor de duur van de huurovereenkomst een vorm van controle op de huurprijs. De woontoelage wordt rechtstreeks en maandelijks aan de eigenaar gestort.

De overheid (gemeenten) verbindt zich ertoe de naleving van de huurprijzen, de kwaliteit van de woning (volgens de normen) en de toestand van de inkomsten van de huurder te controleren.

Om het systeem aantrekkelijk te maken, worden de nieuwe huurprijzen die de eigenaars innen opnieuw geëvalueerd om rekening te houden met de realiteit van de huurmarkt (heropwaardering met 10 % tot 15 % van de huurprijzen van de SVK's).

Nr. 74 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, het 3^o te doen vervallen.

JUSTIFICATION

Définir « le Ministre » ne présente un intérêt que dans la mesure où l'ordonnance lui attribue directement des compétences. Or, en vertu des articles 36 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 et 69 de la loi spéciale du 8 août 1980, la délégation de compétences du Gouvernement est une prérogative du Gouvernement que le législateur ne peut s'arroger.

Pour les mêmes motifs, il convient d'amender les articles 45, alinéa 1^{er}, 83, alinéa 2, 91, § 2, alinéas 1^{er} et 3, 108, § 1^{er}, 2^o, 115, alinéa 1^{er}, 117, §§ 4 et 5.

N° 75 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 2, § 1^{er} en projet, remplacer le 4^o par ce qui suit :

« 4^o Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné par l'usage ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménage ».

JUSTIFICATION

Il convient d'éviter qu'un bien qui ne respecte pas sa destination urbanistique échappe de la sorte aux prescrits du Code du logement.

N° 76 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 2, § 1^{er} en projet, au 29^o :

- **remplacer les mots** « organisation sans but lucratif » **par les mots** « organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, »;
- **ajouter *in fine* la phrase suivante** : « Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement. ».

JUSTIFICATION

Au vue des subsides et montants alloués à ces opérations, il est nécessaire de garantir la maîtrise publique de ces dispositifs.

VERANTWOORDING

Het definiëren van « de Minister » is slechts belangrijk voor zover de ordonnantie hem rechtstreeks bevoegdheden toekent. Overeenkomstig de artikelen 36 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 en 69 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, is de delegering van bevoegdheden van de Regering een prerogatief van de Regering dat de wetgever zich niet kan aanmatigen.

Om dezelfde redenen, moet er worden overgegaan tot de amendering van de artikelen 45, lid 1, 83, lid 2, 91, § 2, leden 1 en 3, 108, § 1, 2^o, 115, lid 1 en 117, § 4 en § 5.

Nr. 75 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, het 4^o te vervangen door wat volgt :

« Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat door gebruik of bestemming voorbehouden is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen ».

VERANTWOORDING

Er dient te worden voorkomen dat een woning, die niet voldoet aan haar stedenbouwkundige bestemming, op die manier ontsnapt aan de voorschriften van de Huisvestingscode.

Nr. 76 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 29^o :

- **de woorden** « vereniging zonder winstoogmerk » **te vervangen door de woorden** « vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt »;
- **de volgende zin, *in fine*, bij te voegen** : « Voor project die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering. ».

VERANTWOORDING

Ten aanzien van de aan deze verrichtingen toegekende subsidies en bedragen, is het noodzakelijk om de controle van de overheid op deze voorzieningen te waarborgen.

N° 77 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 2, §2 en projet, remplacer les mots « politique du logement social de la Région de Bruxelles-Capitale » par les mots « la politique régionale de mise à disposition de logements ».

JUSTIFICATION

Cette reformulation permet d'éviter toute confusion avec le § 3 du même article.

N° 78 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 2, § 2, premier alinéa, 2° en projet, insérer après le quatrième tiret, le tiret suivant :

« – le logement donné en location par une commune conformément aux dispositions applicables en matière d'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés; ».

JUSTIFICATION

Coulé dans l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 juillet 1990, ce dispositif est intimement complémentaire du précédent, à savoir l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 février 1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres publics d'aide sociale. Il paraît logique dès lors de l'inclure également dans la catégorie des logements locatifs modérés.

N° 79 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

Remplacer l'article 2, § 3 en projet par ce qui suit :

« § 3. – Tout opérateur immobilier public, 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, ainsi que les agences immobilières sociales, qui gèrent, mettent en location ou financent du logement, agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région et, pour les biens visés au § 2, pour autant qu'ils respectent

Nr. 77 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 2, de woorden « Het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » te vervangen door de woorden « Het gewestelijk beleid voor de terbeschikkingstelling van woningen ».

VERANTWOORDING

Deze herformulering maakt het mogelijk om elke verwarring uit te sluiten met § 3 van hetzelfde artikel.

Nr. 78 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 2, eerste lid, 2°, na het vierde streepje, het volgende streepje in te voegen :

« – de door een gemeente te huur gestelde woning, overeenkomstig de op de aankoop door de gemeenten van verlaten gebouwen van toepassing zijnde bepalingen; ».

VERANTWOORDING

Deze voorziening, die is opgenomen in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 19 juli 1990, vormt een nauwgezette aanvulling op de vorige, te weten het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 februari 1998 houdende organisatie van de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van de onroerende goederen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Derhalve bleek het logisch te voorzien in haar opname binnen de categorie van de bescheiden huurwoningen.

Nr. 79 (van de REGERING)

Artikel 3

Het ontworpen artikel 2, § 3, te vervangen door wat volgt :

« § 3. – Alle openbare vastgoedoperatoren, 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) en sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociale huisvestingsbeleid en, voor de in § 2 bedoelde woningen,

les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement. ».

JUSTIFICATION

Cette reformulation renvoie plus explicitement, pour la fixation des revenus, loyers et prix de vente, aux biens visés au § 2 du même article.

N° 80 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 8 en projet, remplacer le quatrième alinéa par ce qui suit :

« 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 ou tout autre personne qui, pour son compte ou a titre intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location. ».

JUSTIFICATION

Dans un souci d'efficacité et de cohérence législative, cette obligation est étendue à chaque personne qui met en vente, en location, un bien immobilier. Le texte de cet amendement est similaire à celui des articles 280 et 281 du Cobat.

N° 81 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 10 en projet, remplacer les mots :

« 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. »

voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximum verkoopprijs naleven. ».

VERANTWOORDING

Deze herformulering verwijst voor de vaststelling van het inkomen, de huurprijs en de verkoopprijs, meer expliciet naar de in § 2 van hetzelfde artikel bedoelde woningen.

Nr. 80 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 8, het vierde lid te vervangen door wat volgt :

« 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 of om het even welke andere persoon, die voor eigen rekening of als tussenpersoon een onroerend goed te koop stelt, te huur, in huurpacht of in opstal aanbiedt, ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod. ».

VERANTWOORDING

Met het oog op het waarborgen van de efficiëntie en de legistische coherentie, wordt deze verplichting uitgebreid tot elke persoon die een onroerend goed te koop of te huur stelt. De tekst van dit amendement is gelijkaardig aan die van de artikelen 280 en 281 van het BWRO.

Nr. 81 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 1, de woorden :

« 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. »

par les mots

« Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer 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.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un critère repris dans la liste visée à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret. ».

JUSTIFICATION

Il s'agit par là, en opérant d'ailleurs retour au texte antérieur, de retirer à l'imposition de l'amende son caractère de systématisme; confrontée à des défauts qui peuvent n'être que minimes (et qui appellent des travaux disproportionnés), l'administration doit conserver une certaine marge d'appréciation en effet. Celle-ci, toutefois, doit disparaître dès que le manquement s'avère plus sérieux.

N° 82 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 15, § 1^{er} en projet, supprimer le troisième alinéa.

JUSTIFICATION

Cet alinéa est devenu redondant depuis l'insertion, par l'ordonnance du 6 décembre 2012, d'un § 6, alinéa 1^{er}, au sein de l'article 18 du Code du logement (devenu article 15 dans le présent projet).

N° 83 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 18, § 1^{er} en projet, au premier alinéa, remplacer les mots « service d'inspection régionale » par les mots « service visé à l'article 20, § 2 ».

te vervangen door de woorden

« Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 15 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen :

- 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.

In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht, indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een in de in artikel 7, § 3, lid 7, tweede streepje, bedoelde lijst opgenomen criterium. ».

VERANTWOORDING

Het komt er hier op aan om middels een verwijzing naar de vorige tekst de oplegging van de boete te ontheffen van haar systematisch karakter; het bestuur, dat geconfronteerd wordt met gebreken die slechts klein van aard zijn (en waarvoor niet in verhouding staande werken nodig zijn), moet immers een beoordelingsmarge behouden. Deze marge dient echter te verdwijnen zodra het gebrek ernstiger blijkt te zijn.

Nr. 82 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 1, het derde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit lid is overbodig geworden sinds de invoeging bij ordonnantie van 6 december 2012 van een § 6, lid 1, in artikel 18 van de Huisvestingscode (artikel 15 in onderhavig ontwerp).

Nr. 83 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 18, § 1, eerste lid, de woorden « Gewestelijke Inspectiedienst » te vervangen door de woorden « in artikel 20, § 2, bedoelde dienst ».

JUSTIFICATION

Depuis l'ordonnance initiale de 2003, un service a été expressément institué dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés. Il convient de le charger de réceptionner et relever les notifications de mises en œuvre du droit de gestion publique.

N° 84 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 20 en projet, remplacer le § 5 par ce qui suit :

« § 5. – *L'amende est recouvrée et poursuivie suivant les règles prévues dans l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale.*

En cas de non paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

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, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire. ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'adapter la disposition de l'ordonnance du 30 avril 2009 relative au recouvrement de l'amende en fonction de l'ordonnance du 21 décembre 2012 établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale et ce, à des fins de transversalité régionale aussi bien que d'efficacité.

N° 85 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 26 en projet, au premier alinéa, remplacer les mots « en ce compris la compétence de l'instance de

VERANTWOORDING

Sinds de inwerkingtreding van de initiële ordonnantie van 2003, werd in het kader van de strijd tegen de leegstand expliciet een dienst opgericht. Deze dienst moet worden belast met de ontvangst en het signaleren van de kennisgevingen inzake de uitwerking van het openbaar beheersrecht.

Nr. 84 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, de § 5 te vervangen door wat volgt :

« § 5. – *De geldboete wordt geïnd en gevorderd volgens de regels bepaald in de ordonnantie tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

Indien de geldboete niet tijdig wordt betaald, vaardigt de door de regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uit. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïssueerd en uitvoerbaar verklaard.

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 overtredding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvoordring die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtredder de boete niet uit eigen beweging betaalt, wordt de woning waar de overtredding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan. ».

VERANTWOORDING

Het komt er hier op aan de bepaling van de ordonnantie van 30 april 2009 betreffende de inning van de geldboete aan te passen in functie van de ordonnantie van 21 december 2012 tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en dit met het oog op de gewestelijk transversaliteit en de efficiëntie.

Nr. 85 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 26, eerste lid, de woorden « met inbegrip van de bevoegdheid van de beroepsinstan-

recours : annulation ou réformation » **par les mots** « *en ce compris la compétence de réformation de l'instance de recours* ».

JUSTIFICATION

D'avantage que « simplement » mettre à néant la décision entreprise (acception classique de l'annulation), l'instance de recours doit surtout lui substituer sa propre décision, consistant à attribuer au requérant victorieux le logement convoité.

N° 86 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 27, § 1^{er} en projet, au premier alinéa, supprimer les mots « à titre de titulaire d'un droit réel principal ».

JUSTIFICATION

Maintenant que les agences immobilières sociales sont assujetties – entre autres – à cette obligation de tenue d'un registre (en application de l'article 124, § 1^{er}, 8°), il y a lieu de supprimer cette condition quant à la titularité d'un droit réel, les AIS ne disposant généralement sur les biens mis en location que d'un droit personnel.

Par-là, accessoirement, on fait retour au texte initial de l'ordonnance du 19 décembre 2008, tout en maintenant intact l'esprit de la modification instaurée par ordonnance du 6 décembre 2012 (soucieuse de consacrer « la possibilité que des opérateurs immobiliers publics disposent sur des « logements contrat de quartier » assimilés au logement social d'un droit de superficie ou d'emphytéose » : Doc. A-283/1 – 2011/2012, p. 9).

N° 87 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 83 en projet, au deuxième alinéa, remplacer le mot « Ministre » **par le mot** « *Gouvernement* ».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement à l'article 2, 3°, du Code. S'il le souhaite, le Gouvernement déléguera sa compétence au ministre.

tie, te weten vernietiging of wijziging » **te vervangen door de woorden** « *met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie* ».

VERANTWOORDING

Meer dan het « eenvoudigweg » tot nihil herleiden van de genomen beslissing (klassieke betekenis van de vernietiging), dient de beroepsinstantie vooral de eigen beslissing te vervangen waarbij aan de winnende verzoeker de begeerde woning wordt toegewezen.

Nr. 86 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 27, eerste lid, de woorden « als houder van een zakelijk hoofdrecht » **te doen vervallen**.

VERANTWOORDING

Nu de sociale verhuurkantoren onder meer onderworpen zijn aan de verplichting om een register bij te houden (overeenkomstig artikel 124, § 1, 8°), dient deze voorwaarde inzake het bezit van een zakelijk hoofdrecht te worden geschrapt, aangezien de SVK's in het algemeen slechts over een persoonlijk recht op de te huur gestelde woningen beschikken.

Hiermee grijpen we terug naar de initiële tekst van de ordonnantie van 19 december 2008 en wordt de geest in stand gehouden van de wijziging die werd ingevoerd bij ordonnantie van 6 december 2012 (bekommernis om te voorzien in « de mogelijkheid dat de openbare vastgoedoperatoren over een opstal of huurpacht beschikken op « wijkcontractenwoningen » die worden gelijkgeschakeld met de sociale huisvesting » (Doc. A-283/1 – 2011/2012, p. 9).

Nr. 87 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 83, tweede lid, het woord « Minister » **te vervangen door het woord** « *Regering* ».

VERANTWOORDING

Zie amendering van artikel 2, 3°, van de Code. Indien zij dit wenst, kan de Regering haar bevoegdheid delegeren aan de Minister.

N° 88 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 100 en projet, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« 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.

Les avis sont 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. ».

JUSTIFICATION

Le délai de trente jours ne s'applique qu'aux avis. Tel que précédemment formulé, ce délai paraissait s'appliquer également aux textes d'initiative.

N° 89 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 108, § 1^{er} en projet, au 2^o, supprimer les mots « ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions ».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement à l'article 2, 3^o, du Code.

N° 90 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 115 en projet, au premier alinéa, supprimer les mots « par le membre du Gouvernement ayant en charge le logement ».

JUSTIFICATION

Voir les amendements aux articles 2, 3^o, et 45, alinéa 1^{er}, du Code.

Nr. 88 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 100, het eerste lid als volgt te vervangen :

« De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 97, § 1, en de op eigen initiatief uitgewerkte teksten worden opgesteld in het Frans en het Nederlands.

De adviezen worden 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. ».

VERANTWOORDING

De termijn van dertig dagen is uitsluitend van toepassing op de adviezen. In zijn vroegere formulering, leek deze termijn eveneens van toepassing te zijn op de op eigen initiatief uitgewerkte teksten.

Nr. 89 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 108, § 1, 2^o, de woorden « of van de Minister bevoegd voor Huisvesting » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zie amendering artikel 2, 3^o, van de Code.

Nr. 90 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 115, eerste lid, de woorden « door het lid van de Regering dat belast is met Huisvesting » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zie de amenderingen in de artikelen 2, 3^o, en 45, lid 1, van de Code.

N° 91 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 117, § 4 en projet, remplacer le mot « Ministre » par le mot « Gouvernement ».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement à l'article 2, 3°, du Code.

N° 92 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 117 en projet, remplacer le § 5 par ce qui suit :

« § 5. – Chaque année, le Fonds remet au Gouvernement un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Gouvernement transmet ce rapport au Parlement dans les trente jours de sa réception. ».

JUSTIFICATION

Voir l'amendement à l'article 2, 3°, du Code.

N° 93 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 124, § 1^{er} en projet, remplacer le 8° par ce qui suit :

« 8° se conformer au chapitre IV du Titre III, à l'exception des articles 24, 25, 28bis et 33 ; ».

JUSTIFICATION

L'article 24 détermine le champ d'application de l'ensemble du chapitre : les opérateurs publics. Pour les AIS, certaines dispositions ne sont pas applicables.

Nr. 91 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 117, § 4, het woord « Minister » te vervangen door het woord « Regering ».

VERANTWOORDING

Zie amendering van artikel 2, 3°, van de Code.

Nr. 92 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 117, de § 5 te vervangen door wat volgt :

« § 5. – Het Fonds bezorgt de Regering jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen na zijn ontvangst, maakt de Regering dit verslag over aan het Parlement. ».

VERANTWOORDING

Zie amendering van artikel 2, 3°, van de Code.

Nr. 93 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 124, § 1, het 8° te vervangen door wat volgt :

« 8° zich in overeenstemming brengen met hoofdstuk IV van Titel III, met uitzondering van de artikelen 24, 25, 28bis en 33; ».

VERANTWOORDING

Artikel 24 bepaalt het toepassingsgebied van het volledige hoofdstuk : de openbare operatoren. Voor de SVK's, zijn bepaalde bepalingen niet van toepassing.

N° 94 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 15, § 1^{er} en projet, au 2^o, insérer les mots « depuis plus de douze mois consécutifs, » entre les mots « les logements visés, » et les mots « à l'article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, ».

JUSTIFICATION

Il y a lieu de garantir un délai raisonnable quant à l'amorce des travaux de réalisation des travaux rendus nécessaires en vue du respect du Titre III, Chapitre I du présent code. Ces travaux peuvent nécessiter l'accomplissement de démarches financières (obtention d'un prêt, par exemple) ou administratives (obtention d'un permis, par exemple).

N° 95 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 15, § 2 en projet, au premier alinéa, supprimer le mot « notamment ».

JUSTIFICATION

L'article 1349 du Code civil dispose qu'une présomption légale est une conséquence que la loi tire d'un fait connu à un fait inconnu. Au surplus, il dispose (article 1353) que « les présomptions qui ne sont point établies par la loi, sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat, qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet les preuves testimoniales, à moins que l'acte ne soit attaqué pour cause de fraude ou de dol. ».

La doctrine établit, quant à elle, le principe « pas de présomption légale sans texte ». En effet, la présomption légale est de droit exceptionnel, elle est de stricte interprétation. S'agissant d'un déplacement de la charge de la preuve, le texte de la proposition doit ainsi comprendre chacun des présomptions pouvant être invoquées à l'égard d'un administré.

N° 96 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 15, § 2 en projet, compléter le 1^o comme suit : « , ne sont corollairement pas inoccupés les logements où une personne physique est inscrite à titre de résidence principale. ».

Nr. 94 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, 2^o, de woorden « de woningen bedoeld in artikel 7, § 3, lid 7, eerste streepje » te vervangen door de woorden « de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden bedoeld worden in artikel 7, § 3, lid 7, eerste streepje ».

VERANTWOORDING

Er moet gezorgd worden voor een redelijke termijn voor de start van de werken die noodzakelijk geworden zijn om Titel III, Hoofdstuk I van dit wetboek na te leven. Die werken kunnen financiële stappen (verkrijgen van een lening bijvoorbeeld) of administratieve stappen (verkrijgen van een vergunning bijvoorbeeld) vereisen.

Nr. 95 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 2, eerste lid, de woorden « met name » te schrappen.

VERANTWOORDING

Artikel 1349 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een wettelijk vermoeden een gevolgtrekking is die de wet afleidt uit een bekend feit om te besluiten tot een onbekend feit. Het Wetboek bepaalt verder (artikel 1353) het volgende : « Vermoedens die niet bij de wet zijn ingesteld, worden overgelaten aan het oordeel en aan het beleid van de rechter, die geen andere dan gewichtige, bepaalde en met elkaar overeenstemmende vermoedens zal aannemen, en zulks alleen in de gevallen waarin de wet het bewijs door getuigen toelaat, behalve wanneer tegen een handeling uit hoofde van arglist of bedrog wordt opgekomen. ».

De rechtsleer stelt het principe vast dat er « geen wettelijk vermoeden zonder tekst » is. Het wettelijk vermoeden behoort inderdaad tot het uitzonderingsrecht en moet strikt geïnterpreteerd worden. Aangezien de bewijslast verschoven wordt, moet de tekst van het voorstel dus elk van de vermoedens omvatten die ingeroepen kunnen worden ten aanzien van een burger.

Nr. 96 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 2, het 1^o als volgt aan te vullen : « waaruit volgt dat de woningen waar een natuurlijke persoon zich heeft ingeschreven voor zijn hoofdverblijfplaats niet als leegstaand worden beschouwd. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 97 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 15, § 2 en projet, au deuxième alinéa, insérer, après la première phrase, la phrase suivante :

« Est réputée légitime toute justification liée à un choix de vie personnelle de la personne concernée, sans aucun abandon du bien ni volonté spéculative. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 98 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 15 en projet, supprimer le § 3.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 99 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 16 en projet, au troisième alinéa, remplacer les mots « avec l'autorisation préalable du Tribunal de police » par les mots « avec l'autorisation préalable du Juge de Paix ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 97 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 2, tweede lid, de volgende zin in te voegen na de eerste zin :

« Elke rechtvaardiging die verband houdt met een persoonlijke levenskeuze van de betrokkene en waarbij de woning niet wordt verlaten en er geen speculatie in het spel is, wordt legitiem geacht. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 98 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 15, § 3 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 99 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 16, derde lid, de woorden « middels de voorafgaandelijke toestemming van de Politierechtbank » te vervangen door de woorden « middels de voorafgaande toestemming van de vrederechter ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

N° 100 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 17 en projet, au deuxième alinéa, remplacer le mot « indique » par les mots « est dûment motivée. Elle indique, en outre, ».

JUSTIFICATION

Comme opérateur public, il y a lieu de veiller à l'application de la législation sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment quant à l'appréciation du caractère sérieux des motifs invoqués par le titulaire du droit réel.

N° 101 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 17 en projet, *in fine*, ajouter deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

« Le titulaire du droit réel peut introduire un recours contre l'obligation qui lui est faite de louer son bien auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

A défaut de décision dans les délais fixés, l'obligation de mise en location et la possible mise en œuvre du droit de gestion publique sont suspendues. ».

JUSTIFICATION

Il y a lieu d'organiser une voie de recours contre la décision de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale, notamment quant à l'appréciation du caractère sérieux des motifs invoqués par le titulaire du droit réel.

N° 102 (de Mme Anne Sylvie MOUZON)

Article 2

Supprimer l'article 2.

JUSTIFICATION

Sans mettre à mal le procédé légistique étrange qui consiste à supprimer tous les titres, chapitres et articles d'une ordonnance pour lui en

Nr. 100 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het tweede lid van het ontworpen artikel 17, het woord « vermeldt » te vervangen door de woorden « wordt behoorlijk met redenen omkleed. Bovendien vermeldt zij ».

VERANTWOORDING

Als openbare operator, moet men zorgen voor de toepassing van de wetgeving op de vormelijke motivering van de administratieve handelingen, met name inzake de beoordeling van de ernst van de redenen die aangevoerd worden door de houder van het zakelijk recht.

Nr. 101 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

Aan het slot van het ontworpen artikel 17, twee nieuwe leden toe te voegen, luidend :

« De houder van het zakelijk recht kan « bij de Regering of bij zijn afgevaardigd ambtenaar en overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen » verhaal instellen tegen de aan hem opgelegde verplichting om zijn goed te verhuren.

Bij gebrek aan een beslissing binnen de bepaalde termijnen, worden de verplichting tot verhuren en de mogelijke uitoefening van het openbaar beheerrecht opgeschort. ».

VERANTWOORDING

Er moet worden gezorgd voor een middel tot verhaal tegen de beslissing van de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor, met name inzake de beoordeling van de ernst van de redenen die worden aangevoerd door de houder van het zakelijk recht.

Nr. 102 (van mevrouw Anne Sylvie MOUZON)

Artikel 2

Artikel 2 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zonder afbreuk te doen aan de vreemde wetgevingstechnische werkwijze die erin bestaat alle titels, hoofdstukken en artikelen van een or-

substituer d'autres, une disposition abrogatoire doit être insérée à la fin du dispositif. En outre, il est sans doute plus simple de remplacer les titres, chapitres et articles du Code par d'autres titres, chapitres et articles que d'abroger les uns pour « introduire » les autres. Il conviendra également de compléter l'ordonnance en projet par les dispositions relatives aux mesures transitoires et à l'entrée en vigueur de tout ou partie des nouvelles dispositions.

Quel est, par exemple, le sort à réserver aux arrêtés d'application et d'exécution existants, aux procédures en cours, etc. ?

Ce travail minutieux sera plus utilement effectué lorsque tous les articles du Code auront été examinés.

N° 103 (de MM. Vincent DE WOLF, Vincent LURQUIN et Alain HUTCHINSON)
(Sous-amendement à l'amendement n° 3)

Article 3

Dans la définition du 6° proposée par l'amendement n° 3, ajouter les mots « à quel titre que ce soit » après les mots « la personne qui donne » et remplacer le mot « bien » par le mot « logement ».

JUSTIFICATION

A été donnée en séance.

N° 104 (de MM. Vincent DE WOLF, Vincent LURQUIN et Alain HUTCHINSON)

Article 3

A l'article 5 en projet, § 1^{er}, supprimer le 10°.

JUSTIFICATION

A été donnée en séance.

N° 105 (de MM. Vincent DE WOLF, Alain MARON et Alain HUTCHINSON)
(Sous-amendement à l'amendement n° 7)

Article 3

A la définition du 19° proposée par l'amendement n° 7, insérer entre les mots « en vue de la vente, » et « pour

donnantie te doen vervallen om ze te vervangen door andere, moet een bepaling tot opheffing op het einde van het bepalend gedeelte worden ingevoegd. Bovendien is het ongetwijfeld eenvoudiger de titel, hoofdstukken en artikelen van de Code te vervangen door andere titels, hoofdstukken en artikelen dan de ene op te heffen om de andere « in te voeren ». Tevens moet de ontworpen ordonnantie aangevuld worden met bepalingen betreffende de overgangsmaatregelen en de inwerkingtreding van alle of een deel van de nieuwe bepalingen.

Wat moet bijvoorbeeld gebeuren met de bestaande toepassings- en uitvoeringsbesluiten, de procedures die aan de gang zijn, enz. ?

Dat minutieus werk zal meer nut hebben wanneer alle artikelen van de Code onderzocht zijn.

Nr. 103 (van de heren Vincent DE WOLF, Vincent LURQUIN en Alain HUTCHINSON)
(Subamendement op amendement nr. 3)

Artikel 3

In de definitie van het 6°, zoals voorgesteld in amendement nr. 3, na de woorden « hij die » de woorden « , ten welke titel ook, » toe te voegen, en het woord « goed » te vervangen door het woord « woning ».

VERANTWOORDING

Werd tijdens de vergadering gegeven.

Nr. 104 (van de heren Vincent DE WOLF, Vincent LURQUIN en Alain HUTCHINSON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 5, § 1, het 10° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Werd tijdens de vergadering gegeven.

Nr. 105 (van de heren Vincent DE WOLF, Alain MARON en Alain HUTCHINSON)
(Subamendement op amendement nr. 7)

Artikel 3

In de definitie van het 19°, zoals voorgesteld in amendement nr. 7, tussen de woorden « met het oog op de

son propre compte » **les mots** « *ou de la cession d'un droit réel principal ou d'un droit personnel* ».

JUSTIFICATION

A été donnée en séance.

N° 106 (de MM. Vincent DE WOLF, Alain MARON et Mohamed DAÏF)

Article 3

A l'article 2, § 1^{er} en projet, au 27° et au 28°, remplacer les mots « coulé(s) dans une charte » **par les mots** « *organisé(s) dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur* ».

JUSTIFICATION

A été donnée en séance.

N° 107 (de MM. Vincent DE WOLF, Michel COLSON, Alain MARON, Alain HUTCHINSON et Mme Mahinur OZDEMIR)

Article 3

A l'article 2, § 1^{er} en projet, au 29°, supprimer le mot « pleine » **devant le mot** « propriété ».

JUSTIFICATION

A été donnée en séance.

N° 108 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 44 en projet, insérer un 8° libellé comme suit :

« *8° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées* ».

verkoop » **en de woorden** « , voor eigen rekening, » **de woorden** « *of de overdracht van een zakelijk hoofdrecht of een persoonlijk recht* » **in te voegen.**

VERANTWOORDING

Werd tijdens de vergadering gegeven.

Nr. 106 (van de heren Vincent DE WOLF, Alain MARON en Mohamed DAÏF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 27° en 28°, de woorden « opgenomen in een handvest » **te vervangen door de woorden** « *opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement* ».

VERANTWOORDING

Werd tijdens de vergadering gegeven.

Nr. 107 (van de heren Vincent DE WOLF, Michel COLSON, Alain MARON, Alain HUTCHINSON en mevr. Mahinur OZDEMIR)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 29°, het woord « volle » **voor het woord** « eigendom » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Werd tijdens de vergadering gegeven.

Nr. 108 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 44, een punt 8° in te voegen luidend als volgt :

« *8° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen* ».

JUSTIFICATION

Dans le cadre de projets de construction ou de rénovation (article 42, 11°), la SLRB doit, comme maître d'ouvrage, apporter un soin particulier à l'accessibilité des bâtiments et logements sociaux aux personnes handicapées en allant plus loin le cas échéant que le titre IV du Règlement régional d'urbanisme.

N° 109 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 114 en projet, insérer un 7° libellé comme suit :

« 7° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées ».

JUSTIFICATION

Dans son activité d'aide locative (article 112, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3°), le Fonds du logement doit, comme maître d'ouvrage, apporter un soin particulier à l'accessibilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées, en allant plus loin le cas échéant que le titre IV du Règlement régional d'urbanisme.

N° 110 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 18, § 2, troisième alinéa en projet, ajouter, in fine, les mots « en application du Titre VI du présent Code ou à celles appliquées par l'agence immobilière sociale ayant le bien en gestion. ».

JUSTIFICATION

Partant que les Agences Immobilières Sociales ont compétence à opérer le droit de gestion publique et à prendre provisoirement en gestion tout ou partie d'immeuble dans ce cadre, il y a lieu de ne pas déroger aux critères d'attribution et de revenus qui s'imposent à elles en vertu du présent Code.

N° 111 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 18, § 2, premier alinéa en projet, ajouter, in fine, les mots « ou à celles appliquées par l'agence immobilière sociale ayant le bien en gestion. ».

VERANTWOORDING

In het kader van bouw- of renovatieprojecten (artikel 42, 11°) moet de BGHM als bouwheer bijzondere aandacht besteden aan de toegankelijkheid van de sociale woongebouwen en woningen voor gehandicapte personen, waarbij er in voorkomend geval verder wordt gegaan dan titel IV van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement.

Nr. 109 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 114, een 7° in te voegen luidend als volgt :

« 7° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen ».

VERANTWOORDING

In het kader van het verlenen van zijn huurhulp (artikel 112, § 1, lid 1, 3°), moet de Woningfonds als bouwheer bijzondere aandacht besteden aan de toegankelijkheid van de sociale woongebouwen en woningen voor gehandicapte personen, waarbij er in voorkomend geval verder wordt gegaan dan titel IV van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement.

Nr. 110 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 18, § 2, derde lid, na de woorden « met toepassing van Titel VI van deze Code », de woorden « of die welke worden toegepast door het sociaal verhuurkantoor dat het goed beheert » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Aangezien de sociale verhuurkantoren bevoegd zijn om het openbaarbeheerrecht uit te oefenen en in dat kader een gebouw voorlopig geheel of gedeeltelijk in beheer te nemen, mag er niet worden afgeweken van de toekennings- en inkomensvoorwaarden die hun worden opgelegd krachtens dit wetboek.

Nr. 111 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 18, § 2, eerste lid, aan het slot, de woorden « of die welke worden toegepast door het sociaal verhuurkantoor dat het goed beheert » toe te voegen.

JUSTIFICATION

Partant que les Agences Immobilières Sociales ont compétence à opérer le droit de gestion publique et à prendre provisoirement en gestion tout ou partie d'immeuble dans ce cadre, il y a lieu de ne pas déroger aux critères d'attribution et de revenus qui s'imposent à elles en vertu du présent Code.

N° 112 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

Supprimer l'article 19, § 3 en projet.

JUSTIFICATION

Défaut de compétence. La matière du bail à résidence principale, ici concerné quant à la détermination du loyer ou du libre choix des parties contractantes, relève encore et toujours du pouvoir fédéral.

N° 113 (de MM. Alain HUTCHINSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Alain MARON, Emmanuel DE BOCK et Mme Carla DEJONGHE)

Article 3

Remplacer l'article 6 en projet par un nouvel article rédigé comme suit :

« Article 6. – *Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale 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.* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 114 (de M. Vincent DE WOLF)
(Sous-amendement à l'amendement n° 42)

Article 3

Ajouter, *in fine*, après les mots « avec l'autorisation préalable du Juge de Paix » **les mots** « à l'issue d'une procédure contradictoire ».

VERANTWOORDING

Aangezien de sociale verhuurkantoren bevoegd zijn om het openbaar-beheerrecht uit te oefenen en in dat kader een gebouw voorlopig geheel of gedeeltelijk in beheer te nemen, mag er niet worden afgeweken van de toekennings- en inkomensvoorwaarden die hun worden opgelegd krachtens dit wetboek.

Nr. 112 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

Het ontworpen artikel 19, § 3, te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Geen bevoegdheid. De huurovereenkomst voor een hoofdverblijf, in casu de bepaling van de huurprijs of de vrije keuze van de ondertekenende partijen, is nog altijd een federale bevoegdheid.

Nr. 113 (van de heren Alain HUTCHINSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Alain MARON, Emmanuel DE BOCK en mevrouw Carla DEJONGHE)

Artikel 3

Het ontworpen artikel 6 als volgt te vervangen :

« Artikel 6. – *De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.* ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 114 (van de heer Vincent DE WOLF)
(Subamendement op amendement nr. 42)

Artikel 3

***In fine*, na de woorden** « middels de voorafgaande toestemming van de vrederechter » **de woorden** « *na afloop van een tegensprekelijke procedure* » **toe te voegen.**

N° 115 (Mme Anne Sylvie MOUZON)

*Article 3***A l'article 7, § 1^{er} en projet :****a) remplacer le quatrième alinéa par ce qui suit :**

« Si la visite du logement n'a pas pu se réaliser parce que l'occupant s'y oppose alors que les agents-inspecteurs du service d'inspection régionale disposent d'indices sérieux de manquements graves aux normes de sécurité et de salubrité affectant le logement, ils peuvent pénétrer dans le logement, avec l'autorisation du juge de police du ressort où se situe le logement, si nécessaire avec le concours de la force publique. »;

b) ajouter un dernier alinéa rédigé comme suit :

« Sauf en ce qui concerne les constatations qu'ils font pour exercer leur mission d'inspection de la conformité des logements avec les mesures prévues par ou en vertu du présent Code, les agents-inspecteurs sont tenus au secret. ».

JUSTIFICATION

Il convient de limiter les atteintes portées à l'inviolabilité du domicile à ce qui est nécessaire à l'exercice des compétences de la Région.

N° 116 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 7, § 1^{er}, quatrième alinéa en projet, ajouter après les mots « avec l'autorisation préalable du Tribunal de police », **les mots :** « après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates ».

N° 117 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 7, § 2, troisième alinéa en projet, ajouter, es mots « versé au dossier administratif » **après le mot** « procès-verbal ».

Nr. 115 (van mevr. Anne Sylvie MOUZON)

*Artikel 3***In het ontworpen artikel 7, § 1 :****a) het vierde lid te vervangen door het volgende lid :**

« Als de woning niet kon worden bezocht omdat de bewoner zich daartegen verzet hoewel de ambtenaren-inspecteurs van de gewestelijke inspectiedienst over ernstige aanwijzingen beschikken dat er ernstige tekortkomingen zijn op het vlak van de veiligheid en de gezondheid die de woning aantasten, kunnen zij de woning binnendringen met de instemming van de politierechter van het rechtsgebied waar de woning zich bevindt, indien nodig met de bijstand van de politie. »;

b) een laatste lid toe te voegen luidend als volgt :

« Met uitzondering van de vaststellingen die zij doen in het kader van hun opdracht als inspecteur van de conformiteit van de woningen met de normen opgelegd door of krachtens deze Code, zijn de ambtenaren-inspecteurs gebonden door het beroepsgeheim. ».

VERANTWOORDING

De onschendbaarheid van de woning kan enkel worden aangetast voor zaken die strikt noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Gewest.

Nr. 116 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 1, vierde lid, na de woorden « met de voorafgaande instemming van de politierechtbank » **de woorden** « en na indiening van de adequate verantwoordingsstukken en motiveringen » **toe te voegen.**

Nr. 117 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 2, derde lid, de woorden « die in een proces-verbaal werden vastgesteld » **te vervangen door** « die werden vastgesteld in een proces-verbaal dat in het administratief dossier wordt opgenomen ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 118 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 10, § 4 en projet, les mots « à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines aux fins de recouvrement. » **sont remplacés par les mots** « *au fonctionnaire chargé par le gouvernement du recouvrement de ces montants. Ce fonctionnaire peut décerner une contrainte. La contrainte décernée est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.* ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas logique de désigner un service fédéral comme responsable du recouvrement des montants dus à la Région de Bruxelles-Capitale. Cette désignation a comme conséquence que le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale n'a plus le maîtrise de la gestion de ses propres créances.

L'Administration de la Fiscalité Régionale du Ministère possède pourtant le know how nécessaire pour le recouvrement de créances.

L'adaptation proposée de l'article 10 du Code bruxellois du Logement vise la création d'une base légale souple pour le recouvrement des amendes visées à l'article susmentionnée par cette administration.

N° 119 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 7, § 4, alinéa 3 en projet, remplacer le mot « confirmée » **par le mot** « *infirmée* ».

JUSTIFICATION

Bien que la confirmation tacite de la décision de l'administration, lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais, préexistait dans le Code de 2003 et existe dans d'autres législations, le Conseil d'Etat estime que le procédé n'est pas acceptable lorsque les intérêts du citoyen sont en jeu, au risque de vider le recours de sa substance.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 118 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 4 van de nieuwe Brusselse Huisvestingscode worden de woorden « aan de Administratie der Registratie en Domeinen » **vervangen door** « *aan de door de regering met de invordering belaste ambtenaar. Deze ambtenaar kan dan een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.* ».

VERANTWOORDING

Het is niet logisch dat een federale overheidsdienst wordt aangesteld als verantwoordelijke voor de invordering van aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verschuldigde bedragen. Deze aanstelling heeft immers tot gevolg dat het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer beschikt over het beheer van zijn eigen schuldvorderingen.

Het Bestuur Gewestelijke Fiscaliteit beschikt nochtans over de know how nodig voor de invordering van deze schulden.

De voorgestelde wijziging van artikel 10 van de Brusselse Huisvestingscode beoogt de creatie van een soepele legale basis voor de invordering van de in voornoemd artikel gevisieerde boetes door deze administratie.

Nr. 119 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 7, § 4, lid 3, het woord « bevestigd » **te vervangen door de woorden** : « *nietig verklaard* ».

VERANTWOORDING

Alhoewel de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur, indien er geen beslissing wordt genomen over het beroep binnen de gestelde termijnen, reeds bestond in de Code van 2003 en bestaat in andere wetgevingen, meent de Raad van State dat de procedure niet aanvaardbaar is wanneer de belangen van de burger op het spel staan, aangezien het beroep hier het risico loopt te worden uitgehouden.

N° 120 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 9, § 3 en projet, remplacer le mot « confirmée » par le mot « infirmée ».

JUSTIFICATION

Bien que la confirmation tacite de la décision de l'administration, lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais, préexistait dans le Code de 2003 et existe dans d'autres législations, le Conseil d'Etat estime que le procédé n'est pas acceptable lorsque les intérêts du citoyen sont en jeu, au risque de vider le recours de sa substance.

N° 121 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 10, § 3, deuxième alinéa en projet, remplacer le mot « confirmée » par le mot « infirmée ».

JUSTIFICATION

Bien que la confirmation tacite de la décision de l'administration, lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais, préexistait dans le Code de 2003 et existe dans d'autres législations, le Conseil d'Etat estime que le procédé n'est pas acceptable lorsque les intérêts du citoyen sont en jeu, au risque de vider le recours de sa substance.

N° 122 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 21, deuxième alinéa en projet, remplacer le mot « confirmée » par le mot « infirmée ».

JUSTIFICATION

Bien que la confirmation tacite de la décision de l'administration, lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais, préexistait dans le Code de 2003 et existe dans d'autres législations, le Conseil d'Etat estime que le procédé n'est pas acceptable lorsque les intérêts du citoyen sont en jeu, au risque de vider le recours de sa substance.

Nr. 120 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 9, § 3, het woord « bevestigd » te vervangen door de woorden : « nietig verklaard ».

VERANTWOORDING

Alhoewel de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur, indien er geen beslissing wordt genomen over het beroep binnen de gestelde termijnen, reeds bestond in de Code van 2003 en bestaat in andere wetgevingen, meent de Raad van State dat de procedure niet aanvaardbaar is wanneer de belangen van de burger op het spel staan, aangezien het beroep hier het risico loopt te worden uitgehouden.

Nr. 121 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 10, § 3, tweede lid, het woord « bevestigd » te vervangen door de woorden : « nietig verklaard ».

VERANTWOORDING

Alhoewel de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur, indien er geen beslissing wordt genomen over het beroep binnen de gestelde termijnen, reeds bestond in de Code van 2003 en bestaat in andere wetgevingen, meent de Raad van State dat de procedure niet aanvaardbaar is wanneer de belangen van de burger op het spel staan, aangezien het beroep hier het risico loopt te worden uitgehouden.

Nr. 122 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 21, tweede lid, het woord « bevestigd » te vervangen door de woorden : « nietig verklaard ».

VERANTWOORDING

Alhoewel de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur, indien er geen beslissing wordt genomen over het beroep binnen de gestelde termijnen, reeds bestond in de Code van 2003 en bestaat in andere wetgevingen, meent de Raad van State dat de procedure niet aanvaardbaar is wanneer de belangen van de burger op het spel staan, aangezien het beroep hier het risico loopt te worden uitgehouden.

N° 123 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 76, § 1^{er}, quatrième alinéa en projet, remplacer les mots « non fondée » par le mot « fondée ».

JUSTIFICATION

Bien que la confirmation tacite de la décision de l'administration, lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais, préexistait dans le Code de 2003 et existe dans d'autres législations, le Conseil d'Etat estime que le procédé n'est pas acceptable lorsque les intérêts du citoyen sont en jeu, au risque de vider le recours de sa substance.

N° 124 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 76, § 2, troisième alinéa en projet, remplacer le mot « rejeté » par le mot « fondé ».

JUSTIFICATION

Bien que la confirmation tacite de la décision de l'administration, lorsqu'il n'est pas statué sur le recours dans les délais, préexistait dans le Code de 2003 et existe dans d'autres législations, le Conseil d'Etat estime que le procédé n'est pas acceptable lorsque les intérêts du citoyen sont en jeu, au risque de vider le recours de sa substance.

N° 125 (du GOUVERNEMENT)

Article 4 (nouveau)

Ajouter un article 4 (nouveau) rédigé comme suit :

« Article 4. – Dispositions transitoires

L'article 21 entrera en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement portant exécution de cette disposition.

Les articles 24 à 33 entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Ils ne s'appliquent pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

L'article 67, 9^o entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Nr. 123 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 76, § 1, vierde lid, het woord « ongegrond » te vervangen door « gegrond ».

VERANTWOORDING

Alhoewel de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur, indien er geen beslissing wordt genomen over het beroep binnen de gestelde termijnen, reeds bestond in de Code van 2003 en bestaat in andere wetgevingen, meent de Raad van State dat de procedure niet aanvaardbaar is wanneer de belangen van de burger op het spel staan, aangezien het beroep hier het risico loopt te worden uitgehouden.

Nr. 124 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 76, § 2, derde lid, het woord « verworpen » te vervangen door « gegrond ».

VERANTWOORDING

Alhoewel de stilzwijgende bevestiging van de beslissing van het bestuur, indien er geen beslissing wordt genomen over het beroep binnen de gestelde termijnen, reeds bestond in de Code van 2003 en bestaat in andere wetgevingen, meent de Raad van State dat de procedure niet aanvaardbaar is wanneer de belangen van de burger op het spel staan, aangezien het beroep hier het risico loopt te worden uitgehouden.

Nr. 125 (van de REGERING)

Artikel 4 (nieuw)

Een artikel 4 (nieuw) toe te voegen, luidend als volgt :

« Artikel 4. – Overgangsbepalingen

Artikel 21 zal in werking treden op de dag van inwerkingtreding van het besluit van de Regering tot uitvoering van deze bepaling.

De artikelen 24 tot 33 treden in werking op 1 juli 2014. Zij zijn niet van toepassing op de toewijzing van woningen die vóór deze datum beschikbaar zijn voor verhuur, behoudens indien de toewijzingsprocedure van de huurwoningen op deze datum nog niet werd gelanceerd.

Artikel 67, 9^o, treedt in werking op 1 januari 2014.

Les articles 81 à 89 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

L'article 124, 4^o entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 126 (du GOUVERNEMENT)

Article 5 (nouveau)

Ajouter un article 5 (nouveau) rédigé comme suit :

« Article 5. – Dans l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, à l'article 2, 14^o, à l'alinéa qui commence par les mots « La période de 9 ans », les mots « l'article 21, § 2, alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « l'article 18, § 2, alinéa 2 ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 127 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 156 en projet :

a) remplacer les mots « est nulle de plein droit » par les mots « fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts »;

b) ajouter un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte à de la conservation des hypothèques. ».

De artikelen 81 tot 89 treden in werking op 1 januari 2014.

Artikel 124, 4^o, treedt in werking op 1 januari 2016. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 126 (van de REGERING)

Artikel 5 (nieuw)

Een artikel 5 (nieuw) toe te voegen, luidend als volgt :

« Artikel 5. – In de ordonnantie van 12 december 1991 houdende de oprichting van begrotingsfondsen worden in artikel 2, 14^o, in het lid dat begint met de woorden « De in het vorige lid bedoelde duur van 9 jaar », de woorden « artikel 21, § 2, lid 1 » vervangen door de woorden « artikel 18, § 2, lid 2 ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 127 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 156 :

a) de woorden « is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig » te vervangen door de woorden « maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, het onderwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling »;

b) een nieuwe lid toe te voegen luidend als volgt :

« De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden na dat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 128 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 157, § 1^{er} en projet :

a) remplacer les mots «sont nulles de plein droit» **par les mots** «font l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts»;

b) ajouter deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

« L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non respect des conditions dont question à l'article 148, s'il s'agit d'une donation, vente, revente, constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques ou, s'il s'agit d'une location, dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de l'enregistrement de la convention non transcrite à la conservation des hypothèques.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non respect des conditions dont question à l'article 149, dans les six mois à partir du moment où l'une de ces conditions n'est pas respectée. ».

JUSTIFICATION

Ces amendements visent à la fois à supprimer le caractère de plein droit de la nullité, à introduire la possibilité d'agir à la place en dommages et intérêts et, enfin, à prévoir un délai de prescription pour l'introduction de cette action.

En effet, la nullité de plein droit dont question aux articles 156, 157, § 1^{er}, et 158 a des conséquences néfastes pour le consommateur, pour le marché immobilier et surtout pour la sécurité juridique. Cette sanction vise non seulement l'acquéreur qui n'a pas respecté les deux conditions reprises dans l'article 148 ou dont son vendeur ne respecte par exemple pas l'article 153, 2^o, mais aussi, le cas échéant, le vendeur totalement étranger à la non exécution par l'acquéreur de ses obligations. Songeons à l'hypothèse du vendeur particulier qui a utilisé le prix pour rembourser son crédit hypothécaire et le surplus pour acquérir un autre bien immobilier où il va habiter; par cette sanction, il sera tenu de rembourser le prix à l'acquéreur alors qu'il ne disposera plus de celui-ci et qu'il est totalement étranger à la faute de l'acquéreur.

Par ailleurs, cette sanction a un impact évident sur le marché immobilier. Quelle institution financière acceptera de financer tout ou partie du

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 128 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 157, § 1 :

a) de woorden « is zij van rechtswege nietig » **te vervangen door de woorden** « maken zij het onderwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling »;

b) twee nieuwe leden toe te voegen, luidend als volgt :

« Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 148, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor, indien het een schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht betreft, en binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de registratie van de niet-overgeschreven overeenkomst op het hypotheekkantoor, indien het een verhuring betreft.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 149, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden na het moment dat één van deze voorwaarden niet werd nageleefd. ».

VERANTWOORDING

Deze amenderingen beogen het karakter « van rechtswege » van de nietigheid op te heffen, te voorzien in de mogelijkheid om in plaats daarvan een vordering tot schadeloosstelling in te stellen en te voorzien in een verjaringstermijn voor het instellen van deze vordering;

Zo heeft de nietigheid van rechtswege waarover sprake is in de artikelen 156, 157, § 1, en 158, nefaste gevolgen voor de consument, voor de vastgoedmarkt en voor de rechtszekerheid. Deze sanctie is niet enkel bedoeld voor de koper die de twee voorwaarden bedoeld in artikel 148 niet heeft nageleefd of wiens verkoper artikel 153, 2^o, bijvoorbeeld niet naleeft, maar, in voorkomend geval, ook voor de verkoper die volledig vreemd is aan de niet-naleving van de verlichtingen door de koper. Denken we hier bijvoorbeeld aan het geval waarin een particuliere verkoper de verkoopprijs heeft aangewend om zijn hypotheecair krediet terug te betalen en het saldo heeft gebruikt voor de aankoop van een ander onroerend goed dat hij gaat betrekken; middels deze sanctie, zal hij ertoe gehouden zijn de prijs terug te betalen aan de koper, terwijl hij hier niet meer over zal beschikken en hij volledig vreemd is aan de fout van de koper.

Daarnaast, heeft deze sanctie een vanzelfsprekende impact op de vastgoedmarkt. Welke financiële instelling zal akkoord gaan met de gehele of

prix d'achat alors que la nullité de plein droit a pour conséquence d'annuler rétroactivement l'hypothèque ?

En outre, la nullité de plein droit a des effets pervers également sur le plan humain. Songeons à l'hypothèse où le consommateur croit de bonne foi remplir les conditions prévues à l'article 148, *quod non*. Il convient de laisser à l'autorité compétente un pouvoir d'appréciation afin que celle-ci puisse analyser au cas par cas la situation de l'acquéreur et déterminer ainsi si elle introduit une action en nullité ou une simple demande de dommages et d'intérêts.

La sécurité juridique impose par ailleurs qu'un délai pour l'introduction de l'action en nullité ou en dommages et d'intérêts soit précisé.

N° 129 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 158, premier et deuxième alinéas en projet :

a) remplacer les mots « est nulle de plein droit » par les mots « fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts »;

b) ajouter un nouveau alinéa rédigé comme suit :

« L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts :

- en cas de non respect de la condition dont question à l'article 153, 1°, dans les six mois de la mise en demeure notifiée par l'autorité compétente;*
- en cas de non respect de la condition dont question à l'article 153, 2°, dans les six mois à partir du moment où le calendrier n'est pas respecté;*
- en cas de non respect des conditions dont question à l'article 153, 3° et 4°, dans les six mois à partir de la prise de connaissance par cette autorité de cet acte ne respectant pas les conditions et, au plus tard dans les six mois de la transcription de cet acte à la conservation des hypothèques. ».*

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

gedeeltelijke financiering van de aankoop prijs als de nietigheid van rechtswege tot gevolg heeft dat de hypotheek retroactief wordt geannuleerd ?

De nietigheid van rechtswege heeft bovendien een ongewenst effect op menselijk vlak. Denken we hierbij aan het geval waarin een consument denkt dat hij de in artikel 148 voorziene voorwaarden te goeder trouw naleeft, terwijl dit niet het geval is. Het komt erop aan de bevoegde overheid te voorzien van een beoordelingsmacht, zodat zij de situatie van de koper geval per geval kan analyseren en op die manier kan beslissen of zij een vordering tot nietigheid of een eenvoudige vordering tot schadeloosstelling instelt.

Tot slot, impliceert de rechtszekerheid dat er voorzien moet worden in een termijn voor het instellen van de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Nr. 129 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 158, eerste en tweede leden :

a) de woorden « is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig » te vervangen door de woorden « maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor; het onderwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling »;

b) een nieuw lid toe te voegen, luidend als volgt :

« De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen :

- binnen zes maanden na de ingebrekestelling waarvan door de bevoegde overheid kennis wordt gegeven, indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 1°, niet wordt nageleefd;*
- binnen de zes maanden na het moment waarop de kalender niet wordt nageleefd, indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 2°, niet wordt nageleefd;*
- binnen de zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van de akte die niet voldoet aan de voorwaarden en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor, indien de voorwaarden bedoeld in artikel 153, 3° en 4°, niet worden nageleefd. ».*

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 130 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 158 en projet, aux premier et deuxième alinéas, remplacer les mots « est nulle de plein droit » par les mots « peut être déclaré nulle ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 131 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 157, § 1^{er} en projet, remplacer les mots « est nulle de plein droit » par les mots « peut être déclaré nulle ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 132 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

Remplacer l'article 156 par le texte suivant :

« 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 peut être déclarée nulle. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Nr. 130 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 158, in het eerste lid, de woorden « De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht » te vervangen door de woorden « De openbare of private eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht ».

In het tweede lid, de woorden « dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig » te vervangen door de woorden « dan kan de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, nietig verklaard worden ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 131 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 157, § 1, de woorden « is zij van rechtswege nietig » te vervangen door de woorden « kunnen zij nietig verklaard worden ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 132 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

Het ontworpen artikel 156, te vervangen door de volgende bepaling :

« Als de in artikel 148 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, kan de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, nietig verklaard worden. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 133/1 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 206, § 3 en projet, remplacer les mots « quiconque fait partie d'un groupement ou d'une association qui, » par les mots « quiconque qui ».

JUSTIFICATION

Le simple fait d'être membre d'une asbl ne peut pas entraîner une responsabilité pour les faits commis par les dirigeants de cette asbl.

L'article 207 prévoit une peine minimale de prison de deux mois si un fonctionnaire ou un officier public est membre de pareille asbl.

Un exemple récent en matière de logement permettra de comprendre nos craintes.

La ségrégation organisée par le « *wonen in eigen streek* » (décret flamand du 27 mars 2009) qui prévoit une discrimination lors de l'achat d'un logement ou de la location de longue durée d'un logement, sur base de l'origine socioculturelle des candidats, a été déclarée discriminatoire par la Cour Européenne de Justice.

L'objectif démasqué de ce décret était de protéger uniquement les personnes qui ont les (bonnes) origines culturelles, familiales ou sociales au détriment des personnes qui viennent d'ailleurs (« *die op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.* »).

Nous sommes d'accord de combattre la discrimination, ce que nous avons fait en introduisant un recours devant la Cour constitutionnelle contre ce décret, mais il ne nous viendrait pas à l'idée d'emprisonner tous ceux qui ont fait partie d'un groupement qui défendait ce concept discriminatoire.

N° 133/2 (de MM. Olivier de CLIPPELE et Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 207, premier alinéa en projet, ajouter les mots « visée à l'article 206, § 3, » après les mots « com- met une discrimination ».

JUSTIFICATION

Le simple fait d'être membre d'une asbl ne peut pas entraîner une responsabilité pour les faits commis par les dirigeants de cette asbl.

L'article 207 prévoit une peine minimale de prison de deux mois si un fonctionnaire ou un officier public est membre de pareille asbl.

Un exemple récent en matière de logement permettra de comprendre nos craintes.

Nr. 133/1 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 206, § 3, de woorden « hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die » te vervangen door de woorden « hij die ».

VERANTWOORDING

Enkel het feit lid te zijn van een vzw kan niet leiden tot verantwoordelijkheid voor de feiten die gepleegd worden door de leiders van die vzw.

Artikel 207 voorziet in een gevangenisstraf van ten minste twee maanden als een ambtenaar of openbaar officier lid is van een dergelijke vzw.

Een recent voorbeeld op het gebied van huisvesting doet onze vrees begrijpen :

De segregatie die georganiseerd wordt door « *wonen in eigen streek* » (Vlaams decreet van 27 maart 2009), die voorziet in discriminatie bij de aankoop van een woning of de huur van een woning op lange termijn op grond van de sociaal-culturele afkomst van de kandidaten werd verklaart tot discriminatie door het Europees Hof van Justitie.

De ontmaskerde doelstelling van dat decreet bestond erin enkel de personen te beschermen met (de goede) culturele, familiale of sociale afkomst, ten nadele van de personen die van elders komen (« *die op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben.* »).

Wij gaan akkoord met het bestrijden van discriminatie, wat wij gedaan hebben door beroep in te stellen tegen dit decreet, bij het Grondwettelijk Hof maar het zou niet in ons opkomen al degenen die deel uitmaken van een groep die dit discriminerend concept verdedigde op te sluiten.

Nr. 133/2 (van de heren Olivier de CLIPPELE en Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 207, eerste lid, de woorden « als bedoeld in artikel 206, § 3 » toe te voegen na de woorden « een persoon discrimineert ».

VERANTWOORDING

Enkel het feit lid te zijn van een vzw kan niet leiden tot verantwoordelijkheid voor de feiten die gepleegd worden door de leiders van die vzw.

Artikel 207 voorziet in een gevangenisstraf van ten minste twee maanden als een ambtenaar of openbaar officier lid is van een dergelijke vzw.

Een recent voorbeeld op het gebied van huisvesting doet onze vrees begrijpen.

La ségrégation organisée par le « *wonen in eigen streek* » (décret flamand du 27 mars 2009) qui prévoit une discrimination lors de l'achat d'un logement ou de la location de longue durée d'un logement, sur base de l'origine socioculturelle des candidats, a été déclarée discriminatoire par la Cour Européenne de Justice.

L'objectif démasqué de ce décret était de protéger uniquement les personnes qui ont les (bonnes) origines culturelles, familiales ou sociales au détriment des personnes qui viennent d'ailleurs (« *die op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd.* »).

Nous sommes d'accord de combattre la discrimination, ce que nous avons fait en introduisant un recours devant la Cour constitutionnelle contre ce décret, mais il ne nous viendrait pas à l'idée d'emprisonner tous ceux qui ont fait partie d'un groupement qui défendait ce concept discriminatoire.

N° 134 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 1^{er}, premier alinéa en projet, insérer les mots « *public ou privé,* » entre le mot « *principal,* » et les mots « *de maintenir.* »

Supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

Comme tous les actes administratifs unilatéraux, les sanctions administratives sont soumises à l'ensemble des dispositifs et principes qui encadrent l'action unilatérale de l'administration et notamment au respect des principes généraux de bonne administration, au rang desquels les principes d'égalité, de confiance, du raisonnable, etc.

Le présent amendement vise ainsi à appliquer les mêmes conséquences au maintien d'un immeuble inoccupé et partant une égalité de traitement selon que le titulaire du droit réel principal soit une personne physique ou morale, de droit privé ou de droit public.

Il apparaît, en effet, illégitime et contraire à cette égalité, de limiter – tel que le prévoit l'alinéa 2 en projet – l'infliction d'une sanction administrative aux seuls cas des immeubles ou parties d'immeuble ayant fait l'objet d'un droit de gestion publique par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière sociale.

La sanction prévue par le présent article doit trouver à s'appliquer par ailleurs à toute autorité publique et à toute personne morale de droit public ayant un patrimoine immobilier destiné au logement.

De segregatie die georganiseerd wordt door « *wonen in eigen streek* » (Vlaams decreet van 27 maart 2009), die voorziet in discriminatie bij de aankoop van een woning of de huur van een woning op lange termijn op grond van de sociaal-culturele afkomst van de kandidaten werd verklaart tot discriminatie door het Europees Hof van Justitie.

De ontmaskerde doelstelling van dat decreet bestond erin enkel de personen te beschermen met (de goede) culturele, familiale of sociale afkomst, ten nadele van de personen die van elders komen (« *die op grond van een zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben.* »).

Wij gaan akkoord met het bestrijden van discriminatie, wat wij gedaan hebben door beroep in te stellen tegen dit decreet, bij het Grondwettelijk Hof maar het zou niet in ons opkomen al degenen die deel uitmaken van een groep die dit discriminerend concept verdedigde op te sluiten.

Nr. 134 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 1, eerste lid, de woorden « *De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht* » te vervangen door de woorden « *De openbare of private eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht* ».

Het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zoals alle unilaterale administratieve handelingen, worden de administratieve sancties onderworpen aan het geheel van de bepalingen en principes die gelden voor het unilaterale optreden van het bestuur, inzonderheid aan de naleving van de algemene principes van goed bestuur waaronder de principes van gelijkheid, vertrouwen, redelijkheid enzovoort.

Dit amendement strekt er aldus toe om dezelfde gevolgen te koppelen aan het behoud van een leegstaand gebouw en dus te zorgen voor een gelijke behandeling ongeacht de houder van het zakelijk hoofdrecht een natuurlijk persoon, een privaatrechtelijk of publiekrechtelijk rechtspersoon is.

Het lijkt immers onwettelijk en in strijd met die gelijkheid om, zoals het ontworpen tweede lid bepaalt, een administratieve sanctie te beperken tot de gevallen van gebouwen of gedeelten van gebouwen die het voorwerp uitgemaakt hebben van een openbaarbeheersrecht door een openbare vastgoedoperator of een sociaal verhuurkantoor.

De sanctie bedoeld in dit artikel moet op gelijke wijze toegepast worden voor elk bestuur en voor elke publiekrechtelijke rechtspersoon die onroerend goed voor huisvesting bezit.

N° 135 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 2, premier alinéa en projet, supprimer les mots « 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. ».

JUSTIFICATION

Il est à regretter que cet article consacre, une nouvelle fois, une forme de délation privée organisée voire subventionnée par une autorité publique

En outre, le présent amendement vise également à protéger les futures associations agréées dans ce cadre dès lors que celles-ci seront moins bien armées que les autorités publiques à se protéger des conséquences d'une procédure visant à sanctionner une plainte jugée téméraire et vexatoire ou d'une action en responsabilité civile.

N° 136 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 2 en projet, il est ajouté un alinéa 6 rédigé comme suit :

« *Tout procès-verbal est nécessairement versé au dossier administratif.* ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à garantir le principe de contradictoire de la procédure.

N° 137 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20 en projet, ajouter un § 2bis rédigé comme suit :

« *Le procès-verbal comporte au moins les mentions suivantes :*

a) l'identité du fonctionnaire verbalisant;

Nr. 135 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 2, eerste lid, de woorden « 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 » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Het valt te betreuren dat dit artikel eens te meer een vorm van verklikking door burgers organiseert en zelfs door een overheidsorgaan laat subsidiëren.

Bovendien strekt dit amendement ertoe de toekomstige in dit kader erkende verenigingen te beschermen omdat die minder goed gewapend zijn dan de overheid om zich in te dekken tegen de gevolgen van een procedure die ertoe strekt een klacht te bestraffen die als tergend beschouwd wordt of tegen een burgerrechtelijke vordering.

Nr. 136 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, een zesde lid toe te voegen, luidend als volgt :

« *Elk proces-verbaal moet bij het administratief dossier gevoegd worden.* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het principe van de tegensprekelijke procedure te garanderen.

Nr. 137 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, een § 2bis toe te voegen, luidend als volgt :

« *Het proces-verbaal bevat ten minste de volgende gegevens :*

a) de identiteit van de ambtenaar die het proces-verbaal opmaakt;

- b) la disposition en vertu de laquelle le fonctionnaire verbalisant est compétent pour agir;
- c) le lieu et la date de l'infraction;
- d) l'identité de l'auteur présumé et des personnes intéressées;
- e) la disposition légale violée;
- f) un exposé succinct des faits en rapport avec l'infraction commise;
- g) les date et lieu de rédaction du procès-verbal, le lien éventuel avec d'autres procès-verbaux, et, le cas échéant, l'inventaire des annexes.

Le procès-verbal de constatation d'une infraction au moyen d'images doit également comporter les mentions suivantes :

- a) l'identité du fonctionnaire ayant réalisé les images;
- b) le jour, la date, l'heure et la description exacte du lieu où les images ont été réalisées;
- c) une description de ce qui est visible sur les images en question, ainsi que le lien avec l'infraction constatée;
- d) lorsqu'il s'agit d'une prise de vues d'un détail, une indication sur l'image permettant de déterminer l'échelle;
- e) une reproduction de l'image ou, si cela s'avère impossible, une copie sur un support en annexe du procès-verbal, ainsi qu'un aperçu complet de toutes les spécifications techniques nécessaires pour pouvoir examiner la copie de ces images;
- f) lorsqu'il y a plusieurs reproductions ou plusieurs supports, une numérotation de ces reproductions ou de ces supports, qui doit également apparaître dans la description correspondante dans le procès-verbal, de ce qui peut être observé sur les images. ».

JUSTIFICATION

Considérant la valeur probante, dans la procédure et devant les juridictions concernées, des procès-verbaux visés au § 2, il y a lieu de préciser les mentions à comporter par ceux-ci.

- b) de bepaling op grond waarvan voornoemde ambtenaar bevoegd is te handelen;
- c) de plaats en datum van overtreding;
- d) de identiteit van de vermoedelijke overtreder en de belanghebbenden;
- e) de overtreden wetsbepaling;
- f) een bondige uiteenzetting van de feiten m.b.t. de begane overtreding;
- g) de datum en plaats van het opmaken van het proces-verbaal, het eventueel verband met andere processen-verbaal en, in voorkomend geval, de lijst van de bijlagen.

Het proces-verbaal tot vaststelling van een overtreding aan de hand van beelden moet eveneens de volgende gegevens bevatten :

- a) de identiteit van de ambtenaar die de beelden heeft gemaakt;
- b) de dag, de datum, het uur en de precieze beschrijving van de plaats waar de beelden gemaakt werden;
- c) een beschrijving van wat te zien is op de beelden, alsook het verband met de vastgestelde overtreding;
- d) als het gaat over de weergave van een detail, een aanwijzing om de schaal te kunnen bepalen;
- e) een reproductie van het beeld of, als dat onmogelijk blijkt, een kopie op een drager als bijlage bij het proces-verbaal, alsook een volledig overzicht van alle technische preciseringen die nodig zijn om de kopie van die beelden te kunnen onderzoeken;
- f) als er verscheidene reproducties of verscheidene dragers zijn, een nummering ervan, die tevens moet worden opgenomen in de overeenkomstige beschrijving in het proces-verbaal van wat kan worden gezien op die beelden. ».

VERANTWOORDING

Gelet op hun bewijswaarde van de in § 2 bedoelde processen-verbaal in de procedure en voor de betrokken gerechten, moeten de gegevens die zij moeten bevatten verduidelijkt worden.

N° 138 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 3, premier alinéa en projet, ajouter les mots « Ce délai est prorogeable sur demande motivée de l'auteur présumé. » entre les mots « trois mois. » et les mots « La preuve ».

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu d'exclure que des circonstances particulières, propres ou étrangères à la personne de l'auteur présumé, viennent à empêcher ou à retarder le terme de l'infraction constatée. Il est ainsi raisonnable de permettre au dit service de proroger ce délai.

N° 139 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 3, deuxième alinéa, a) en projet, ajouter *in fine* les mots « auxquels est jointe la copie du procès-verbal visé au § 2 du présent article ».

JUSTIFICATION

A l'instar des règles relatives aux constats d'infraction à la législation sociale, le présent amendement prévoit l'obligation de notifier copie du procès-verbal conjointement à la notification de l'avertissement. Cette obligation contribue à garantir les droits de l'auteur présumé de l'infraction au présent Code.

A titre de comparaison, le Code pénal social dispose que la force probante particulière des procès-verbaux ne vaut que si l'auteur présumé de l'infraction en reçoit copie dans un délai de 14 jours. Ce délai de 14 jours commence à courir le lendemain du jour de la constatation de l'infraction. Si le délai de 14 jours n'a pas été respecté, le procès-verbal perd sa force probante particulière.

N° 140 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 3, deuxième alinéa, e) en projet, ajouter *in fine* les mots « et de la Fédération des Agences Immobilières Sociales ».

Nr. 138 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 3, eerste lid, na de eerste zin, de volgende zin in te voegen : « Die termijn kan worden verlengd op grond van een met redenen omkleed verzoek vanwege de vermoedelijke overtreder. ».

VERANTWOORDING

Er is geen reden om uit te sluiten dat bijzondere omstandigheden eigen of vreemd aan de vermoedelijke overtreder, de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding tegenhouden of verlengen. Het is dan ook redelijk om de dienst toe te staan die termijn te verlengen.

Nr. 139 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

Het ontworpen artikel 20, § 3, tweede lid, a) als volgt te vervolledigen : « waaraan een afschrift wordt toegevoegd van het in § 2 van dit artikel bedoelde proces-verbaal. ».

VERANTWOORDING

Naar het voorbeeld van de regels betreffende de vaststellingen van overtredingen van de sociale wetgeving voorziet dit amendement in de verplichting om een kopie van het proces-verbaal te voegen bij de waarschuwing. Die verplichting waarborgt mede de rechten van de vermoedelijke overtreder.

Het sociaal strafwetboek bepaalt, bij wijze van vergelijking, dat processen-verbaal enkel bijzondere bewijswaarde hebben als de vermoedelijke overtreder er binnen 14 dagen een kopie van ontvangt. De termijn van 14 dagen gaat in op de dag volgend op de dag waarop de overtreding werd vastgesteld. Indien de termijn van 14 dagen niet in acht wordt genomen, verliest het proces-verbaal zijn bijzondere bewijswaarde.

Nr. 140 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 3, tweede lid, e) als volgt aan te vullen : « en van de Federatie van de Sociale Verhuurkantoren ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 141 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 3, deuxième alinéa en projet, ajouter in fine un point g) rédigé comme suit :

« g) *les voies et délais de recours.* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 142 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 4 en projet, supprimer le quatrième alinéa.

JUSTIFICATION

En effet, on ne peut que rejoindre l'avis du Conseil Consultatif du Logement lequel estime que cette mesure risque d'entraîner des amendes disproportionnées.

Par ailleurs, il apparaît peu cohérent de déterminer un nouveau critère d'« interruption d'inoccupation d'au moins 6 mois » alors que le critère principal d'inoccupation visé à l'article 15, § 1^{er}, 1^o, considère quant à lui une durée de « plus de 12 mois consécutifs ».

Enfin, le projet est muet sur les modes de preuves de l'occupation durant un minimum de 6 mois; tout au plus la charge de la preuve pèse sur le titulaire du droit réel sur le bien immobilier concerné.

N° 143 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 20, § 5, premier alinéa en projet, ajouter in fine les mots « Ce délai est prorogable sur demande motivée de l'auteur présumé ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 141 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 3, tweede lid, aan het slot, een g) toe te voegen, luidend :

« g) *de middelen en termijnen voor het indienen van beroep.* ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 142 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 4, het vierde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het advies van de Adviesraad voor Huisvesting volgens hetwelk die maatregel tot buitensporige boetes kan leiden, kan immers enkel gevolgd worden.

Voorts lijkt het weinig coherent om een nieuw criterium « onderbreking van de leegstand gedurende ten minste 6 maanden » in te voeren, terwijl het in artikel 15, § 1, 1^o, bedoelde hoofdcriterium inzake leegstand spreekt van een duur van « meer dan twaalf opeenvolgende maanden ».

Tot slot zegt het ontwerp niets over de middelen om een bewoning gedurende ten minste 6 maanden aan te tonen. Het stelt enkel dat de bewijslast bij de houder van het zakelijk recht op het onroerend goed in kwestie ligt.

Nr. 143 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 5, het eerste lid als volgt te vervullen : « *Die termijn kan worden verlengd op grond van een met redenen omkleed verzoek vanwege de vermoedelijke overtreder.* ».

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu d'exclure que des circonstances particulières, propres ou étrangères à la personne de l'auteur présumé, viennent à empêcher ou à retarder le paiement de l'amende infligée. Il est ainsi raisonnable de permettre au service chargé de son recouvrement de proroger ce délai.

N° 144 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)
(Sous-amendement à l'amendement n° 84)

Article 3

A l'amendement n° 84 portant sur l'article 20, § 5 en projet, supprimer les troisième et quatrième alinéas.

JUSTIFICATION

Ainsi que le clame l'avis du Conseil d'Etat, « 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 de soit payée ».

N° 145 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)
(Sous-amendement à l'amendement n° 84)

Article 3

A l'amendement n° 84 portant sur l'article 20, § 5, ajouter au début du troisième alinéa en projet, les mots « A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à permettre une alternative à l'hypothèque légale sur le logement en infraction en la constitution, par l'auteur présumé de l'infraction au présent article ou par un tiers, d'un cautionnement équivalent au montant de l'amende infligée.

Cette alternative constitue une voie proportionnée à la nécessité pour l'autorité publique de garantir le paiement de l'amende administrative. Elle rencontre également l'ajout, sur un même bien immobilier, d'une hypothèque supplémentaire à celle(s) déjà existante(s).

VERANTWOORDING

Er is geen reden om uit te sluiten dat bijzondere omstandigheden eigen of vreemd aan de vermoedelijke overtreder, de betaling van de opgelegde boete verhinderen of vertragen. Het is dan ook redelijk om de dienst belast met de inning van de boete toe te staan die termijn te verlengen.

Nr. 144 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)
(Subamendement op amendement nr. 84)

Artikel 3

In amendement nr. 84 op het ontworpen artikel 20, § 5, de derde en vierde leden te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zoals de Raad van State in zijn advies stelt, « is het 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 ».

Nr. 145 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)
(Subamendement op amendement nr. 84)

Artikel 3

In amendement nr. 84 op het ontworpen artikel 20, § 5, het begin van het derde lid als volgt te wijzigen : « Bij gebrek aan waarborg bij de Deposito en Consignatiekas, wordt de betaling van de administratieve boete gewaarborgd (...). »

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe een alternatief voor de wettelijke hypotheek op de woning in overtreding in te voeren, te weten de borgstelling door de vermoedelijke overtreder van dit artikel of door een derde ten belope van het bedrag van de opgelegde boete.

Dat alternatief is een middel dat evenredig is met de noodzaak voor de overheid om de betaling van de administratieve boete te garanderen, en vermijdt de vestiging van een bijkomende hypotheek op een onroerend goed waarop al een hypotheek bestaat.

N° 146 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)
(Sous-amendement à l'amendement n° 84)

Article 3

A l'amendement n° 84 portant sur l'article 20, § 5, quatrième alinéa en projet, remplacer les mots « le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée » par les mots « il pourra faire procéder, en cas de mauvaise foi manifeste ou de fraude ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à retrouver une voie de contrainte juste et proportionnée à la nécessité pour l'autorité publique d'agir en exécution forcée du paiement de l'amende infligée en application du présent article.

Celui-ci postule que la seule non exécution d'une obligation administrative – le paiement de l'amende dans les délais impartis – ne peut suffire à porter atteinte de manière telle à la propriété privée d'une personne.

N° 147 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 21, premier alinéa en projet, remplacer les mots « les quinze jours » par les mots « le mois ».

JUSTIFICATION

Les délais pour introduire un recours doivent être raisonnables. Ceux-ci ne devraient pas rendre l'introduction d'un recours impossible ou extrêmement difficile. Or, un délai de 15 jours n'apparaît pas dans sa brièveté trouver une justification juste et raisonnable.

Divers actes propres à l'exercice effectif du recours et au droit de la défense dans le cadre d'une procédure administrative sanctionnelle peuvent compromettre le respect de ce délai. Il en est ainsi de l'accès et de la consultation du dossier administratif, de la consultation d'un conseil éventuel, etc.

N° 148 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 21, premier alinéa, ajouter *in fine* les mots « Ce délai est prorogeable sur demande motivée du contrevenant. ».

Nr. 146 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)
(Subamendement op amendement nr. 84)

Artikel 3

In amendement nr. 84 op het ontworpen artikel 20, § 5, het vierde lid als volgt te wijzigen : « Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, kan het Ministerie, in geval van kennelijke kwade trouw of bedrog, de woning waar de overtreding is vastgesteld, openbaar verkopen, behoudens (...) ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt opnieuw een billijk middel te vinden dat afgestemd is op de noodzaak voor de overheid om de betaling van de krachtens dit artikel opgelegde boete af te dwingen.

Het gaat ervan uit dat het niet nakomen van een administratieve verplichting – de betaling van de boete binnen de gestelde termijn – op zich er niet toe mag leiden dat wordt geraakt aan het privé-eigendom van een persoon.

Nr. 147 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 21, eerste lid, de woorden « vijftien dagen » te vervangen door de woorden « een maand ».

VERANTWOORDING

De termijnen om beroep in te stellen moeten redelijk zijn en zouden het instellen van beroep niet onmogelijk of uiterst moeilijk mogen maken; 15 dagen lijkt echter te kort als billijke en redelijke termijn.

Verscheidene handelingen die eigen zijn aan het werkelijk uitoefenen van het beroep en aan het recht op verdediging in het kader van een sanctionerende administratieve procedure kunnen de naleving van die termijn in het gedrang brengen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de toegang tot en de raadpleging van het administratief dossier, het raadplegen van een eventuele raadsman, enz.

Nr. 148 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 21, eerste lid, *in fine*, de volgende woorden toe te voegen : « Deze termijn kan worden verlengd op grond van een met redenen omkleed verzoek vanwege de overtreder. ».

JUSTIFICATION

Les délais pour introduire un recours doivent être raisonnables. Ceux-ci ne devraient pas rendre l'introduction d'un recours impossible ou extrêmement difficile.

Or, il n'y a pas lieu d'exclure que des circonstances particulières, propres ou étrangères à la personne du contrevenant, viennent à empêcher ou à retarder l'introduction dans le délai prescrit du recours prévu au présent article.

N° 149 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 22 en projet, supprimer les mots « 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 les critères qu'il détermine, ».

JUSTIFICATION

Il est à regretter que cet article consacre, une nouvelle fois, une forme de délation privée organisée voire subventionnée par une autorité publique.

En outre, le présent amendement vise également à protéger les futures associations agréées dans ce cadre dès lors que celles-ci seront moins bien armées que les autorités publiques à se protéger des conséquences d'une procédure visant à sanctionner une plainte jugée téméraire et vexatoire ou d'une action en responsabilité civile.

N° 150 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 23 en projet, supprimer les mots « 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. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à soustraire du projet une mesure portant discrimination des communes actives en termes de politique de lutte contre les logements inoccupés.

Il vise, par ailleurs, à rappeler l'autonomie fiscale des communes consacrée par les articles 41 et 162 de la Constitution, auxquels le présent texte entend déroger. La compétence de la Région bruxelloise sur les règlements-taxes des communes relève de la tutelle générale, aux fins

VERANTWOORDING

De termijnen om beroep in te stellen moeten redelijk zijn en zouden het instellen van beroep niet onmogelijk of uiterst moeilijk mogen maken; 15 dagen lijkt echter te kort als billijke en redelijke termijn.

Niettemin mag niet uitgesloten worden dat bijzondere omstandigheden, al dan niet eigen aan de overtreder, het instellen van het in artikel bedoelde beroep verhinderen.

Nr. 149 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 22, de woorden « 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 » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Het valt te betreuren dat dit artikel eens te meer een vorm van verklipping door burgers organiseert en zelfs door een overheidsorgaan laat subsidiëren.

Bovendien strekt dit amendement ertoe de toekomstige in dit kader erkende verenigingen te beschermen omdat die minder goed gewapend zijn dan de overheid om zich in te dekken tegen de gevolgen van een procedure die ertoe strekt een klacht te bestraffen die als tergend beschouwd wordt of tegen een burgerrechtelijke vordering.

Nr. 150 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 23, de woorden « voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen » **te doen vervallen.**

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe uit het ontwerp een maatregel te halen die een discriminatie vormt voor de gemeenten die strijd voeren tegen de leegstaande woningen.

Het strekt er overigens toe te herinneren aan de fiscale autonomie van de gemeenten die in de artikelen 41 en 162 van de Grondwet vastgelegd wordt en waarvan deze tekst wil afwijken. De bevoegdheid van het Brussels Gewest voor de belastingverordeningen van de gemeenten valt

d'assurer le respect du droit (contrôle de légalité) et la sauvegarde de l'intérêt général.

N° 151 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 24 en projet, ajouter *in fine* les mots :
« , *sauf les dérogations octroyées par le Gouvernement.* ».

JUSTIFICATION

A la demande des opérateurs immobiliers publics, en premier lieu desquels les CPAS et communes, certains logements doivent pouvoir être exemptés de l'application du chapitre IV du présent projet.

On pense notamment aux logements affectés à une mission de service tels ceux accordés aux concierges des bâtiments communaux ou à ceux pouvant être affectés à certaines personnes dans l'intérêt du service.

A titre d'exemple, on peut citer l'intention naissante de certaines communes de mobiliser certains logements afin de résoudre le problème du logement rencontré par certains fonctionnaires de police, notamment ceux nouvellement affectés à l'une des zones de police bruxelloises. Une telle politique menée à l'échelle locale permettrait de résorber le déficit de policiers bruxellois au sein des zones de police de la Région bruxelloise.

On pense également aux logements pouvant être réservés à l'exercice du pouvoir de police des bourgmestres – fondé sur l'article 134 NLC – dans certains circonstances touchant à la sécurité des personnes : relogement d'un conjoint ayant fait l'objet de violences conjugales, etc.

Par cet amendement, le Gouvernement reste libre ou non de faire suite à la demande d'un opérateur immobilier public.

N° 152 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 25 en projet, supprimer *in fine* les mots « et le nom du locataire ».

JUSTIFICATION

Comme le recommande d'ailleurs le Conseil consultatif du Logement, rappelant la portée de la loi de 1992 relative à la protection des données à caractère personnel, le fait de communiquer à des instances extérieures l'identité des locataires est critiquable.

onder het algemeen toezicht, om te zorgen voor de naleving van het recht (wettigheidscontrole) en het algemeen belang.

Nr. 151 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 24, aan het slot van het artikel, de volgende woorden toe te voegen : « *ook wanneer het beheer en de verhuuring toevertrouwd worden aan een derde (andere dan een sociaal verhuurkantoor), met uitzondering van de afwijkingen toegestaan door de Regering.* ».

VERANTWOORDING

Op vraag van de openbare vastgoedoperatoren, in de eerste plaats de OCMW's en de gemeenten, moeten bepaalde woningen vrijgesteld kunnen worden van de toepassing van hoofdstuk IV van dit ontwerp.

Er wordt gedacht aan de woningen bestemd voor een opdracht van dienstverlening zoals de conciërgewoningen van de gemeentegebouwen of de woningen die aan bepaalde personen toegewezen kunnen worden in het belang van de dienst.

Zo kan men het voorbeeld geven van bepaalde gemeenten die van plan zijn om bepaalde woningen te gebruiken om het huisvestingsprobleem van bepaalde politieagenten op te lossen, inzonderheid degenen die pas overgeheveld zijn naar een van de politiezones van het Brussels Gewest.

Men denkt ook aan de woningen die gebruikt kunnen worden voor de uitoefening van de politiebevoegdheid van de burgemeesters – gebaseerd op artikel 134 NGW – in bepaalde omstandigheden die te maken hebben met de veiligheid van personen : herhuisvesting van een partner die huise-lijk geweld ondergaan heeft enzovoort.

Met dit amendement blijft de regering vrij om al dan niet gevolg te geven aan het verzoek van een openbare vastgoedoperator.

Nr. 152 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 25, de woorden « en de naam van de huurder » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De Adviesraad voor Huisvesting herinnert aan de strekking van de wet van 1992 betreffende de bescherming van persoonsgegevens en stelt dat het meedelen van de identiteit van de huurders aan externe instanties laakbaar is.

Il ne ressort d'ailleurs ni de l'article en projet ni de son commentaire, muet à cet égard, des utilisations envisagées de ces données comme de l'utilité pour le gouvernement à en connaître.

N° 153 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

Supprimer l'article 28bis en projet.

JUSTIFICATION

L'installation d'une commission indépendante, dont le projet reste muet sur les lignes directrices de sa composition, est un manque de respect évident à l'égard des autorités communales dont la fonction d'attribution répond déjà à des règles strictes et sévères.

Le présent amendement est, par ailleurs, motivé par l'inquiétude des délais rendus nécessaires (convocation, réunion, délibération et notification) pour la formulation de ces avis, là où une commune pouvait à bref délai attribuer un logement devenu vacant.

N° 154 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 28bis en projet, supprimer le mot « conforme » et ajouter un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Tout écart à l'avis formulé est dûment motivé. ».

JUSTIFICATION

Alternative à l'amendement précédent.

N° 155 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 29, troisième alinéa en projet, supprimer les mots « ou le montant minimal de ses revenus ».

Overigens blijkt noch uit het ontworpen artikel noch uit de commentaar erbij, die ter zake niets vermeldt, welk gebruik gepland wordt van die gegevens of welk nut het heeft voor de regering ze te kennen.

Nr. 153 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

Het ontworpen artikel 28bis te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De oprichting van een onafhankelijke commissie (het ontwerp zegt niets van de samenstelling ervan) wijst op een duidelijk gebrek aan respect ten opzichte van de gemeentelijke overheden, wier toewijzende functie al beantwoordt aan strikte en strenge regels.

Daarnaast wordt dit amendement ingegeven door bezorgdheid inzake de nodige termijnen (bijeenroeping, vergadering, beraadslaging en mededeling) voor het opstellen van die adviezen, als een gemeente op korte termijn een woning die leeg komt te staan kan toewijzen.

Nr. 154 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 28bis, het woord « eensluidend » te doen vervallen en een tweede lid toe te voegen, luidend :

« Elke afwijking van het uitgebrachte advies moet met redenen worden omkleed. ».

VERANTWOORDING

Alternatief voor het vorige amendement.

Nr. 155 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 29, derde lid, de woorden « of het bedrag van zijn minimuminkomen » te doen vervallen.

JUSTIFICATION

Il n'a pas lieu d'empêcher les opérateurs immobiliers publics – comme les communes –, d'énoncer dans leur « Règlement d'attribution » des critères visant à mener une politique destinée aux ménages à bas revenus ou à moyens revenus; partant de prendre en considération le montant minimal des revenus du ménage.

Le présent amendement vise à maintenir dans le projet de Code la possibilité de les communes de mener une politique de mixité sociale dans les logements dont elles ont la gestion.

N° 156 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 29 en projet, ajouter un sixième alinéa rédigé comme suit :

« Lors de l'attribution d'un logement adapté pour personnes handicapées, l'opérateur, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, veille préférentiellement à attribuer celui-ci à une personne ou un ménage comportant au moins une personne en situation d'handicap. ».

JUSTIFICATION

La réalisation du Plan régional Logement a permis d'introduire 5 % de logements adaptés dans chacune des nouvelles créations de logement. A l'égard des SISF, le nouveau contrat de gestion impose désormais dans le cahier spécial des charges pour les projets de construction et de rénovation lourdes : 75 % de logements accessibles, 20 % de logements adaptables et 5 % de logements adaptés.

Cette philosophie d'action en faveur d'une meilleure accessibilité du logement public aux personnes en situation d'handicap ou à mobilité réduite doit se retrouver dans chacun des prochains Règlements d'attribution introduits par le présent Code.

N° 157 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 30, § 1^{er}, quatrième alinéa en projet, remplacer les mot « et reproduit intégralement Règlement d'attribution » par les mots : « et reproduit intégralement le Règlement d'attribution ».

JUSTIFICATION

Amendement technique.

VERANTWOORDING

Er is geen reden om de openbare vastgoedoperatoren – net als de gemeenten – te verhinderen in hun « Toewijzingsreglement » criteria voorop te stellen die tot doel hebben een beleid te voeren voor gezinnen met lage of gemiddelde inkomens en, bijgevolg, het minimuminkomen van het gezin in aanmerking te nemen.

Dit amendement beoogt in het ontwerp van het Wetboek de mogelijkheid te behouden voor de gemeenten om een beleid te voeren ten gunste van een sociale mix in de woningen die zij in beheer heeft.

Nr. 156 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 29, een nieuw zesde lid toe te voegen, luidend als volgt :

« Tijdens de toewijzing van een aangepaste woning voor personen met een handicap, zorgt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, er bij voorkeur voor die woning toe te wijzen aan een persoon met een handicap of een gezin dat ten minste één persoon met een handicap telt. ».

VERANTWOORDING

Dankzij het Gewestelijk Huisvestingsplan konden 5 % aangepaste woningen worden tot stand gebracht in elk van de nieuwe woonprojecten. Voor de OVM's, legt de nieuwe beheersovereenkomst voortaan in het bijzonder bestek lasten op voor zware bouwprojecten en renovaties : 75 % toegankelijke woningen, 20 % aanpasbare woningen en 5 % aangepaste woningen.

Die filosofie ten gunste van betere toegankelijkheid van de overheids-woningen voor personen met een handicap of met een beperkte mobiliteit moet tot uiting komen in elk van de volgende Toewijzingsreglementen die ingevoerd worden door deze Code.

Nr. 157 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 30, § 1, vierde lid, de woorden « en bevat het volledige gemeentelijke Reglement » door de woorden : « en bevat het volledige Toewijzingsreglement. ».

VERANTWOORDING

Technisch amendement.

N° 158 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 30, § 3 en projet, remplacer *in fine* les mots « aux baux à loyer » par les mots « aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ».

JUSTIFICATION

Amendement technique.

N° 159 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 31 en projet, supprimer les mots « En aucun cas la part du logements attribués sur la base du présent article ne peut excéder 40 % au total des attributions effectuées pendant l'année précédente. ».

JUSTIFICATION

L'article en projet est absurde dans ses effets. Ainsi, dans l'hypothèse où le seuil de 40 % serait atteint, il serait strictement interdit pour l'opérateur immobilier public de faire suite à toute nouvelle demande d'extrême urgence et dûment motivable comme tel. Le projet n'avance regrettablement aucune solution à cette hypothèse, telle une obligation pour la SLRB de répondre aux demandes qui ne pourrait être traitée en raison de cette limite.

Par ailleurs, le critère fondé sur le seul nombre d'attributions effectuées pendant l'année précédente apparaît peu pertinent, dès lors que celui-ci puisse être particulièrement variable d'une année à l'autre et peu claire, dès lors que ni l'article ni son commentaire ne permet de comprendre s'il s'agit des attributions effectuées en application de l'article 30 ou du présent article.

N° 160 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 32, § 2 en projet, compléter *in fine* l'alinéa 4 en projet en ajoutant les mots « Il doit être statué sur le recours dans le mois de la saisine; ce délai pouvant, par décision motivée, faire l'objet d'une prorogation unilatérale d'une durée identique. ».

Nr. 158 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 30, § 3, *in fine*, de volgende woorden te vervangen « inzake huishuur » door « inzake huurcontracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder ».

VERANTWOORDING

Technisch amendement.

Nr. 159 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 31, de volgende woorden te doen vervallen « 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. ».

VERANTWOORDING

De gevolgen van het ontworpen artikel zijn absurd. Ingeval de grens van 40 % bereikt wordt, zou het aldus streng verboden zijn voor de openbare vastgoedoperator gevolg te geven aan gelijk welke nieuwe uiterst dringende en met redenen omklede aanvraag. Het ontwerp biedt spijtig genoeg geen enkele oplossing in dat geval, zoals een verplichting voor de BGHM om tegemoet te komen aan de aanvragen die niet kunnen worden behandeld wegens die beperking.

Het criterium, te weten het aantal toewijzingen tijdens het vorige jaar, lijkt overigens weinig relevant, aangezien dat sterk variabel kan zijn van het ene jaar tot het andere én weinig duidelijk, aangezien noch aan de hand van het artikel noch aan de hand van de opmerkingen erbij duidelijk wordt gemaakt of het gaat over de toewijzingen op grond van artikel 30 of op grond van dit artikel.

Nr. 160 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 32, § 2, vierde lid aan te vullen als volgt : « Binnen een maand na het instellen van het beroep moet erover beslist worden. Die termijn kan bij gemotiveerde beslissing eenmaal worden verlengd met dezelfde duur. ».

JUSTIFICATION

Afin de garantir une meilleure effectivité des recours, il y a lieu de permettre à l'organe de recours de proroger, le cas échéant, le délai lui étant imparti pour statuer. Cette décision doit être dûment motivée sur base des circonstances ayant nécessité cette prorogation.

A titre d'exemples, on pourrait envisager notamment : les difficultés rencontrées à réunir en certaines périodes un collège communal, les délais rendus nécessaires à permettre l'audition du plaignant ou de tiers, les délais nécessités pour l'obtention de documents ou d'informations, etc.

N° 161 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 33 en projet, supprimer les mots « à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ».

JUSTIFICATION

On ne perçoit pas en raison de quoi la Région foncière régionale devrait être traitée sous un autre régime que ses équivalents communaux.

Le texte viole, par ailleurs, le principe *Patere legem quam ipse fecisti*.

N° 162 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 33 en projet, ajouter *in fine* les mots « , sauf à compenser cette diminution sous un délai déterminé par le Gouvernement ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 163 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 38 en projet, ajouter un deuxième alinéa rédigé comme suit :

VERANTWOORDING

Om een grotere doeltreffendheid van het beroep te waarborgen, moet de beroepsinstantie de mogelijkheid krijgen om in voorkomend geval de termijn die zij krijgt om te beslissen te verlengen. Die beslissing moet behoorlijk met redenen zijn omkleed op grond van de omstandigheden die genoopt hebben tot die verlenging.

Als voorbeelden kunnen onder meer beschouwd worden : de moeilijkheden om in sommige periodes een gemeenteraad bijeen te roepen, de termijnen die nodig zijn voor een hoorzitting met de eiser of met derden, de termijnen die nodig zijn voor het verkrijgen van documenten of inlichtingen, enz.

Nr. 161 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 33, de woorden « met uitzondering van de gewestelijke Grondregie » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Men ziet niet in waarom de gewestelijke grondregie anders behandeld zou worden dan haar gemeentelijke tegenhangers.

De tekst schendt overigens het principe « *Patere legem quam ipse fecisti* ».

Nr. 162 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 33, aan het slot van het artikel, de woorden « tenzij die vermindering gecompenseerd wordt binnen een termijn die de regering bepaalt. » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 163 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 38, een tweede lid toe te voegen, luidend als volgt :

« Par ailleurs, les mandats de directeur général et de directeur général adjoint sont incompatibles avec la qualité de membre d'un cabinet ministériel. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est motivé par le constat d'une politisation accrue et exacerbée dans les procédures de désignation des dirigeants des organismes régionaux.

N° 164 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 42, 9° en projet, ajouter les mots « notamment en termes de partenariats publics-privés, » entre les mots « des tiers, » et les mots « contribuer à ».

JUSTIFICATION

Il s'agit de favoriser encore les coopérations entre les autorités publiques (SLRB ou opérateurs immobiliers publics) et un ou plusieurs opérateurs privés en vue de la construction ou de la rénovation de logements à finalité sociale sur des terrains publics ou privés, tout en maintenant une maîtrise publique de l'opération.

N° 165 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 47 en projet, ajouter un § 3 rédigé comme suit :

« § 3. – Les contrats de gestion conclus avec les SISP sont communiqués pour information au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale dès leur conclusion.

Les rapports d'évaluation de leur exécution sont présentés au Gouvernement dans le mois de leurs conclusions et sont transmis dans le mois suivant au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

« De mandaten van directeur-generaal en adjunct-directeur-generaal zijn overigens onverenigbaar met de hoedanigheid van lid van een ministerieel kabinet. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement is ingegeven door de vaststelling van een toegenomen politisering van de procedures voor de aanstelling van de leiding van de gewestelijke organen.

Nr. 164 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 42, het 9° als volgt te wijzigen : « met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, inzonderheid op het vlak van publiek-private partnerships, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken; ».

VERANTWOORDING

Ook nu weer is het bedoeling de samenwerking te bevorderen tussen de overheidsorganen (BGHM of de openbare vastgoedoperatoren) en een of meer particuliere operatoren met het oog op de bouw of de renovatie van woningen met een sociaal oogmerk op openbare of private terreinen, en tegelijk de overheid een oogje in het zeil te laten houden.

Nr. 165 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 47, een § 3 toe te voegen, luidend :

« § 3. – De beheersovereenkomsten met de OVM's worden ter informatie aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement bezorgd zodra ze gesloten zijn.

De evaluatierapporten over de uitvoering ervan worden aan de regering bezorgd binnen een maand na de conclusies ervan en worden de daaropvolgende maand aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement bezorgd. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 166 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 48 en projet, remplacer le premier alinéa par ce qui suit :

« *Sur proposition de la SLRB, pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec celle-ci, le gouvernement arrête les matières suivantes :* ».

JUSTIFICATION

Cet amendement renvoi à l'avis éclairé du Conseil d'Etat rappelant que « l'attribution de compétence réglementaire à des organismes publics ou à leurs organes est difficilement conciliable avec les principes généraux du droit public belge » dès lors qu'agissant de la sorte le projet empêche tout contrôle parlementaire direct sur le règlement proposé.

A l'exception d'une portée limitée, portant sur des matières ayant un caractère purement technique ou pratique, la délégation initialement prévue par le projet n'est pas admissible. Or, les matières visées tendent à édicter notamment des obligations financières, des règles de conduites, des conditions de gestion voire des sanctions; ce qui va à l'évidence au delà de la tolérance du Conseil d'Etat en la matière.

Le présent amendement vise ainsi, sur proposition de la SLRB, à permettre l'édition de telles règles, conditions et sanctions par la voie d'un arrêté adopté par l'exécutif.

N° 167 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 78, § 1^{er} en projet, remplacer les mots « elle peut, par décision motivée, ordonner » par les mots « elle ordonne sur décision motivée ».

JUSTIFICATION

Il n'apparaît pas opportun que la SLRB, disposant par ailleurs d'une autorité de tutelle conférée par le présent Code, s'abstienne d'appeler la SISP concernée au respect des dispositions visées par le présent article, si elle vient à avoir connaissance du non respect de celles-ci.

Nr. 166 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 48, het eerste lid als volgt te wijzigen :

« *Op voorstel van de BGHM, regelt de Regering, voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM, de volgende aangelegenheden : (...).* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement verwijst naar het advies van de Raad van State, waarin erop gewezen wordt 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 op die manier het ontwerp alle rechtstreekse controle op het voorgestelde reglement verhindert.

Met uitzondering van een beperkte draagwijdte, met betrekking tot materies van louter technische of praktische aard, is de machtiging waarin het ontwerp aanvankelijk voorziet niet toelaatbaar. De bedoelde materies neigen echter onder meer tot het stellen van financiële verplichtingen, gedragsregels, voorwaarden inzake beheer of zelfs sancties, wat uiteraard verder gaat dan wat de Raad van State ter zake toelaatbaar acht.

Dit amendement beoogt aldus, op voorstel van de BGHM, de mogelijkheid te bieden tot het opstellen van dergelijke regels, voorwaarden en sancties door middel van een besluit dat aangenomen wordt door de regering.

Nr. 167 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 78, § 1, de woorden « kan zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing gelasten » te vervangen door de woorden « gelast zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing ».

VERANTWOORDING

Het lijkt niet gepast dat de BGHM, die overigens beschikt over toezichthoudende gezag op grond van dit Wetboek, nalaat de betrokken OVM op te roepen om de in dit artikel bedoelde artikelen na te leven, als zij weet geeft van het niet naleven van die artikelen.

N° 168 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 78, § 2 en projet, remplacer les mots : « la SLRB peut en fonction de la gravité ou de la nature de l'infraction :

- 1° proposer (...);
- 2° proposer (...);
- 3° décider (...) »

par les mots : « *la SLRB, en fonction de la gravité ou de la nature de l'infraction :*

- 1° propose (...);*
- 2° propose (...);*
- 3° décide (...) ».*

JUSTIFICATION

Le présent amendement constitue le prolongement de l'amendement précédent.

N° 169 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 20, § 4, quatrième alinéa en projet, supprimer les mots « d'au moins 6 mois » et ajouter après le mot « interruption » le mot « suffisante ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 170 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 67, 9° en projet, ajouter les mots « , le second jusqu'à 20 % » après les mots « jusqu'à 40 % ».

Nr. 168 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 78, § 2, de woorden « dan kan de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk » te vervangen door de woorden : « *dan zal de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement ligt in het verlengde van het vorige amendement.

Nr. 169 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 4, vierde lid, de woorden « van ten minste 6 maanden » te doen vervallen, en het woord « voldoende » na het woord « onderbreking » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 170 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 67, 9°, de volgende woorden toe te voegen : « *In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de regering de eerste grens verhogen tot 40 %, de tweede tot 20 %* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 171 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 70, deuxième alinéa en projet, remplacer les mots « son silence vaut refus » par les mots « l'autorisation est réputée octroyée ».

JUSTIFICATION

La SLRB a jusqu'à 90 jours pour autoriser ou refuser la demande visée à l'alinéa 1^{er}. On ne peut considérer ce délai comme particulièrement bref.

Aussi, considérant les amendements déjà votés quant aux cas de refus implicites, il semble également préférable de réfuter positivement le silence de la SLRB.

N° 172 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 70, cinquième alinéa en projet, remplacer la dernière phrase ce qui suit :

« A défaut de décision dans les délais visés, la décision de la SLRB est infirmée. ».

JUSTIFICATION

Considérant les amendements déjà votés quant aux cas de refus implicites, il semble également préférable de réfuter positivement le silence du Gouvernement à l'occasion d'un recours formulé contre la décision de la SLRB visée à l'alinéa 1^{er}.

N° 173 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 3

A l'article 124 en projet, supprimer le 8°.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 171 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 70, tweede lid, de woorden « Bij het verstrijken van deze termijn geldt haar stilzwijgen als weigering. » te vervangen door de woorden « Bij het verstrijken van deze termijn geldt de toestemming als verstrekt. ».

VERANTWOORDING

De BGHM heeft tot 90 dagen om de in het eerste lid bedoelde aanvraag goed te keuren of te weigeren. Die termijn kan niet als bijzonder kort worden beschouwd.

Gelet op de reeds goedgekeurde amendementen betreffende de gevallen van impliciete weigering, lijkt het eveneens verkieslijk het stilzwijgen van de BGHM als goedkeuring te beschouwen.

Nr. 172 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 70, vijfde lid, de laatste zin te vervangen door wat volgt :

« Bij gebrek aan een beslissing binnen de beoogde termijnen, wordt de beslissing van de BGHM vernietigd. ».

VERANTWOORDING

Gelet op de reeds goedgekeurde amendementen inzake de gevallen van impliciete weigering, lijkt het ook verkieslijk het stilzwijgen van de Regering als goedkeuring te beschouwen ingeval beroep wordt ingesteld tegen de in het eerste lid bedoelde beslissing van de BGHM.

Nr. 173 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 124, het punt 8° te doen vervallen.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 174 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 3

A l'article 20, § 4, quatrième alinéa en projet, remplacer les mots « d'au moins 6 mois » par les mots « d'au moins 3 mois permettant de constater une occupation effective ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 175 (de MM. Vincent DE WOLF, Michel COLSON, Mohamed DAÏF, Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Alain MARON)

Article 3

A l'article 20, § 4, quatrième alinéa en projet, remplacer le chiffre « 6 » par le chiffre « 3 ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 176 (de MM. Vincent DE WOLF, Alain HUTCHINSON, Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Alain MARON)
(Sous-amendement à l'amendement n° 84)

Article 3

A l'amendement n° 84 portant sur l'article 20, § 5, ajouter au début du troisième alinéa en projet, les mots « A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, ».

JUSTIFICATION

A été donnée en séance.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 174 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 4, vierde lid, de woorden « ten minste 6 maanden » te vervangen door de woorden « ten minste 3 maanden, wat de mogelijkheid biedt om een effectieve bewoning te bewijzen, ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

Nr. 175 (van de heren Vincent DE WOLF, Michel COLSON, Mohamed DAÏF, Bertin MAMPAKA MANKAMBA en Alain MARON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 4, vierde lid, het cijfer « 6 » te vervangen door het cijfer « 3 ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 176 (van de heren Vincent DE WOLF, Alain HUTCHINSON, Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA en Alain MARON)
(Subamendement op amendement nr. 84)

Artikel 3

In amendement nr. 84 op het ontworpen artikel 20, § 5, het begin van het derde lid als volgt te wijzigen : « Bij gebrek aan borgtocht bij de Deposito- en Consignatiekas, wordt de betaling van de administratieve boete gewaarborgd (...). ».

VERANTWOORDING

Werd tijdens de vergadering gegeven.

N° 177 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 20, § 5 en projet, remplacer le troisième alinéa par ce qui suit :

« *En cas de non-paiement de l'amende administrative dans le délai prévue à l'alinéa 1^{er}, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.* ».

JUSTIFICATION

L'article 20, § 5, n'indique pas clairement l'unité administrative chargée du décernement des contraintes. Elle ne prévoit pas non plus la possibilité de désigner un responsable.

Il existe par conséquent une incertitude qui rend difficile l'utilisation de la contrainte dans ce contexte.

Cette amendement vise à mettre fin à cette incertitude.

N° 178 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 159, § 1^{er} en projet, ajouter *in fine* ce qui suit :

« *Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.* ».

JUSTIFICATION

L'article 159, § 1^{er}, prévu par le projet du Code bruxellois du logement ne prévoit pas la possibilité d'utiliser une contrainte dans le cadre du recouvrement des montants à rembourser.

L'utilisation de cet outil peut épargner beaucoup de frais de justice. Elle rend le recouvrement plus efficace et efficient.

Puisque, selon une partie de la doctrine, une contrainte ne peut être décernée que sur base d'une disposition légale, il est opportun d'injecter une telle base dans le cadre de l'article susmentionné.

Nr. 177 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 20, § 5, het derde lid te vervangen door wat volgt :

« *Indien de administratieve boete niet binnen de in de eerste alinea bedoelde termijn wordt betaald, vaardigt de door de regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uit. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïnviseerd en uitvoerbaar verklaard.* ».

VERANTWOORDING

Artikel 20, § 5 geeft niet duidelijk aan welke administratieve eenheid wordt belast met het opstellen van de dwangbevelen. Deze bepaling voorziet evenmin in de mogelijkheid om een verantwoordelijke aan te duiden.

Er bestaat bij gevolg een onzekerheid die het gebruik van het dwangbevel in deze context bemoeilijkt.

Dit amendement beoogt een einde te maken aan deze onduidelijkheid.

Nr. 178 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 159, § 1, de volgende bepaling toe te voegen :

« *Indien deze terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïnviseerd en uitvoerbaar verklaard.* ».

VERANTWOORDING

Het artikel 159, § 1, ingeschreven in het ontwerp van Brusselse Huisvestingscode voorziet niet in de mogelijkheid om van een dwangbevel gebruik te maken in het kader van de inning van de terug te betalen bedragen.

Het gebruik van dit middel kan veel gerechtskosten besparen. Het maakt de inning doeltreffender en efficiënter.

Gelet op het feit dat, volgens een deel van de doctrine, een dwangbevel slechts kan worden opgesteld op basis van een wettelijke bepaling, is het opportuun om dergelijke basis in te schrijven in de voornoemde bepaling.

N° 179 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 190, § 1^{er} en projet, ajouter *in fine* ce qui suit :

« Si les montants susmentionnés ne se sont pas payés volontairement et dans les délais fixés par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné. ».

JUSTIFICATION

L'article 190 prévu par le projet du Code bruxellois du logement ne prévoit pas la possibilité d'utiliser une contrainte dans le cadre du recouvrement des montants à payer.

L'utilisation de cet outil peut épargner beaucoup de frais de justice. Elle rend le recouvrement plus efficace et efficient.

Puisque, selon une partie de la doctrine, une contrainte ne peut être décernée que sur base d'une disposition légale, il est opportun d'injecter une telle base dans le cadre de l'article susmentionné.

N° 180 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 126, § 1^{er} en projet, ajouter *in fine* ce qui suit :

« Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné. ».

JUSTIFICATION

L'article 126, § 1^{er}, prévu par le projet du Code bruxellois du logement ne prévoit pas la possibilité d'utiliser une contrainte dans le cadre du recouvrement des montants à rembourser.

L'utilisation de cet outil peut épargner beaucoup de frais de justice. Elle rend le recouvrement plus efficace et efficient.

Puisque, selon une partie de la doctrine, une contrainte ne peut être décernée que sur base d'une disposition légale, il est opportun d'insérer une telle base dans le cadre de l'article susmentionné.

Nr. 179 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 190, § 1, de volgende bepaling toe te voegen :

« Indien de voornoemde bedragen niet vrijwillig en binnen de termijnen, bepaald door de regering of de gemachtigd ambtenaar, betaald worden, kan de door de regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitvaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïmposeerd en uitvoerbaar verklaard. ».

VERANTWOORDING

Artikel 190 ingeschreven in het ontwerp van Brusselse Huisvestingscode voorziet niet in de mogelijkheid om van een dwangbevel gebruik te maken in het kader van de inning van de te betalen bedragen.

Het gebruik van dit middel kan veel gerechtskosten besparen. Het maakt de inning doeltreffender en efficiënter.

Gelet op het feit dat, volgens een deel van de doctrine, een dwangbevel slechts kan worden opgesteld op basis van een wettelijke bepaling, is het opportuun om dergelijke basis in te schrijven in de voornoemde bepaling.

Nr. 180 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 126, § 1, de volgende bepaling toe te voegen :

« Indien de terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitvaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïmposeerd en uitvoerbaar verklaard. ».

VERANTWOORDING

Het artikel 126, § 1, ingeschreven in het ontwerp van Brusselse Huisvestingscode voorziet niet in de mogelijkheid om van een dwangbevel gebruik te maken in het kader van de inning van de terug te betalen bedragen.

Het gebruik van dit middel kan veel gerechtskosten besparen. Het maakt de inning doeltreffender en efficiënter.

Gelet op het feit dat, volgens een deel van de doctrine, een dwangbevel slechts kan worden opgesteld op basis van een wettelijke bepaling, is het opportuun om dergelijke basis in te schrijven in de voornoemde bepaling.

N° 181 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 67 en projet, remplacer le 9° par ce qui suit :

« 9° donner 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 et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements).

Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISF. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %).

Dans la proportion ainsi autorisée, la SISF peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble ».

Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISF ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune. ».

JUSTIFICATION

Il s'agit par là de rendre plus explicite le double principe (cumulatif) suivant lequel, en cas de rénovation d'un ensemble de logements sociaux :

- la mise en location de logements modérés/moyens n'est autorisée que si le nombre global de logements de l'ensemble a augmenté du fait de cette rénovation;
- les proportions maximales de logements modérés/moyens se calculent non pas sur ce nombre global mais uniquement sur le nombre de logements supplémentaires (le « solde net »).

N° 182 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 91, § 1^{er}, 13° en projet, remplacer les mots « l'arrondissement de Bruxelles » par les mots : « la Région de Bruxelles-Capitale ».

JUSTIFICATION

Actualisation purement technique.

Nr. 181 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 67, de 9° te vervangen door wat volgt :

« 9° het middels het akkoord van de BGHM te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, § 2, van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen tot opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van gemotiveerde omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen toewijden aan de middelgrote of bescheiden huisvesting

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. ».

VERANTWOORDING

Het komt er hier op aan het dubbele (cumulatieve) principe te expliciteren dat bepaalt dat bij de renovatie van een geheel van sociale woningen :

- de tehuurstelling van bescheiden/middelgrote woningen slechts is toegestaan wanneer het totale aantal woningen van het geheel door deze renovatie is uitgebreid;
- de maximale afmetingen van bescheiden/middelgrote woningen niet worden berekend op basis van dit totale aantal, maar enkel op basis van het aantal bijkomende woningen (het « netto saldo »).

Nr. 182 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 91, § 1, 13° de woorden « voor het Arrondissement Brussel » te vervangen door de woorden « van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ».

VERANTWOORDING

Zuiver technische actualisatie.

N° 183 (de MM. Vincent DE WOLF et Michel COLSON)

Article 3

A l'article 124, § 1^{er}, modifier le 8° comme suit :

« 8° se conformer au chapitre IV du Titre III, à l'exception des articles 25, 27, 28bis et 33; ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 184 (du GOUVERNEMENT)

Article 3

A l'article 78, § 2 en projet, remplacer les mots : « la SLRB peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

- 1° proposer (...);
- 2° proposer (...);
- 3° décider (...)

par les mots : « la SLRB, en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

- 1° soit propose (...);
- 2° soit propose (...);
- 3° soit décide (...)

JUSTIFICATION

Le présent amendement constitue le prolongement de l'amendement précédent.

N° 185 (du GOUVERNEMENT)

Article 6 nouveau

Ajouter un article 6 (nouveau) rédigé comme suit :

« Art. 6. – Le Gouvernement adapte les dispositions législatives faisant référence à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement pour les mettre en concordance avec la numérotation du présent Code.

Nr. 183 (van de heren Vincent DE WOLF en Michel COLSON)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 124, § 1, het 8° als volgt te wijzigen :

« 8° zich in overeenstemming brengen met hoofdstuk IV van Titel III, met uitzondering van de artikelen 25, 27, 28bis en 33; ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Nr. 184 (van de REGERING)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 78, § 2, de woorden « dan kan de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

- 1° (...) voorstellen (...);
- 2° (...) voorstellen (...);
- 3° (...) opschorten (...)

te vervangen door de woorden : « dan zal de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

- 1° ofwel (...);
- 2° ofwel (...);
- 3° ofwel (...)

VERANTWOORDING

Dit amendement ligt in het verlengde van het vorige amendement.

Nr. 185 (van de REGERING)

Artikel 6 (nieuw)

Een nieuw artikel 6 toe te voegen, luidend als volgt :

« Art. 6. – De Regering past de wettelijke bepalingen aan die verwijzen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om deze in overeenstemming te brengen met de nummering van deze Code.

Aussi longtemps que les références législatives et réglementaires à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement n'ont pas été adaptées, ces références s'entendent comme faites au présent Code et sont à lire selon le tableau de correspondance figurant à l'annexe I. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

Zolang de wettelijke en reglementaire verwijzingen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode niet zijn aangepast, gelden zij als verwijzingen naar deze Code en worden zij gelezen volgens de in bijlage I opgenomen concordantietabel. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering gegeven worden.

Annexe 2

Avis du Conseil Consultatif du Logement
de la Région de Bruxelles-Capitale

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, telle que modifiée, et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2002, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réuni en séance plénière le 15 juin 2012, remet l'avis en annexe sur le document intitulé « Avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ».

Il est cependant à noter que pour l'examen des articles 90 à 110, 129 à 134 et 145 à 211, faute de réunir le quorum de présence requis, l'avis du CCL a été remis en groupe de travail.

EN PREAMBULE

1. Un membre a désiré signaler que son souhait eut été que le CCL ne soit amené à remettre un avis sur le projet du nouveau Code du Logement que de manière concomitante à l'examen par ses soins de la nouvelle réglementation sur les logements privés découlant des transferts de compétence à la Région de Bruxelles-Capitale. Il juge cet avis prématuré.
2. Vu l'ampleur et la nature des modifications qui seront apportées par le nouveau Code du Logement, le Conseil déplore à l'unanimité l'absence de mesures transitoires qui lui paraissent pourtant indispensables. Il demande donc au législateur de veiller à leurs aménagements.
3. Enfin, le Conseil relève de nombreuses différences entre les textes français et néerlandais du projet qui lui est soumis. Une relecture attentive de la traduction néerlandaise serait souhaitable pour la rendre conforme à la version française.

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALESArticle 1^{er}

Il convient de mettre une **majuscule** à « logement » : « **Code bruxellois du Logement** ».

Article 2

§ 1^{er}. – **Les définitions**

- 1° « Code : le Code Bruxellois du **Logement** »
- 4° Le Conseil souligne que le libellé tel que proposé est contradictoire avec la définition du logement telle qu'elle apparaît notamment au niveau du logement social, un logement ne pouvant être occupé dans ce cas que par un seul ménage.
Comprenant que le législateur a voulu prendre en considération toutes les possibilités de logements alternatives, le Conseil propose la définition suivante :
« **Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble destinés principalement à l'habitation.** »
- 7° « ménage : la personne seule ... qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ».
Le Conseil s'interroge sur la portée du terme « habituellement » et l'impact qu'il pourrait avoir sur la problématique de la garde co-parentale.

Bijlage 2

Advies van de Adviesraad voor Huisvesting
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gezien de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, zoals gewijzigd, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2002, verstrekt de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in plenaire vergadering bijeen op 15 juni 2012, het als bijlage gevoegde advies over het document met als titel « Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

Er dient evenwel te worden aangestipt dat voor de bespreking van de artikelen 90 tot en met 110, 129 tot en met 134 en 145 tot en met 211 het advies van de ARH in werkgroep werd verstrekt bij ontstentenis van het vereiste aanwezigheidsquorum.

TER INLEIDING

1. Een lid wou erop wijzen dat het had gevraagd dat de ARH een advies over de nieuwe Huisvestingscode pas zou moeten vertrekken op het moment waarop de ARH de bespreking aanvat van de nieuwe reglementering over de privé-woningen naar aanleiding van de bevoegdheidsoverdrachten naar het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het lid vindt onderhavig advies voorbarig.
2. Gezien de omvang en de aard van de door de nieuwe Huisvestingscode aangebrachte wijzigingen, betreurt de Adviesraad met eenparigheid de afwezigheid van overgangsmaatregelen die de Adviesraad nochtans onontbeerlijk lijken. Bijgevolg vraagt de Adviesraad aan de wetgever om hierin te voorzien.
3. Tot slot wijst de Adviesraad op de talrijke verschillen tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het hem voorgelegde ontwerp. Het is wenselijk dat de Nederlandse vertaling aandachtig wordt herlezen om deze met de Franse versie te doen overeenstemmen.

TITEL I
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In de Franse versie moet « logement » met **hoofdletter** : « **Code bruxellois du Logement** ».

Artikel 2

§ 1. – **Definities**

- 1° In de Franse versie : « Code : le Code bruxellois du **Logement** »
- 4° De Adviesraad onderstreept dat de voorgestelde verwoording tegenstrijdig is met de definitie van woning die voorkomt in het kader van de sociale huisvesting waar een woning in dat geval slechts door één enkel gezin bewoond mag worden.
De Adviesraad begrijpt dat de wetgever rekening wou houden met alle mogelijke alternatieve woonvormen en stelt bijgevolg de volgende definitie voor :
« **Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat bestemd is om in hoofdzaak bewoond te worden.** »
- 7° « gezin : de persoon of het geheel ... die in dezelfde woning plegen samen te wonen ».
De Adviesraad vraagt zich af wat de precieze betekenis is van het werkwoord « plegen » en de impact die dit zou kunnen hebben op de problematiek van het co-ouderschap.

7° bis (= 8° et adapter la suite de la numérotation) :

Après avoir constaté que la notion de « revenus » n'était définie à aucun endroit du texte, le Conseil demande au législateur d'**insérer** à cet endroit **une définition des « revenus »** qui permettrait d'être utilisée à n'importe quel niveau.

8° Le Conseil propose d'**élargir la définition de « l'attestation de contrôle de conformité » en supprimant « précédemment »**.

→ La définition devient : « *l'attestation délivrée au bailleur pour attester que le logement mis en location répond bien aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement* ».

13° - 14° - 15° - 16° - 17° : **Le Conseil souhaite voir harmoniser les définitions**. A l'unanimité moins une seule voix contre, **il propose de s'en référer uniquement aux définitions stricto sensu, en ne donnant pas d'autres explications**.

→ « 13° – *SISP : Société immobilière de Service public*

→ 14° – *SLRB : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

→ 15° – *le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

→ 16° – *AfS : Agence immobilière Sociale*

→ 17° – *SDRB : Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale* ».

Si le législateur désirait cependant donner des définitions plus complètes, le Conseil souhaiterait qu'elles soient généralisées à l'ensemble de celles-ci.

20° « **promoteur immobilier** : celui qui effectue ... les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété, ... ».

Le Conseil fait remarquer que le promoteur ne conçoit parfois pas lui-même le projet et propose donc **de supprimer « qu'il a lui-même conçu »**.

22° « **fédération de SISP** : les associations de SISP ... »

Pour harmoniser les deux termes de la définition, il est préférable d'indiquer : « **Fédération de SISP : association de SISP ...** ».

25° **Logement de transit**

Une majorité du Conseil (7 pour – 4 contre – 3 abstentions) est d'avis de ne pas préciser une durée maximale d'occupation, celle-ci étant variable suivant la situation des ménages-locataires, mais d'indiquer, comme le fait la Région wallonne :

« ... et dont la durée d'occupation ne peut être que **temporaire** ».

26° « **ARS** : l'allocation régionale de solidarité »

Sans autre précision, dans la même logique que précédemment (13° → 17°).

28° **Habitat intergénérationnel**.

Le Conseil fait remarquer que la définition telle que libellée, en se limitant uniquement aux personnes âgées dans ces logements, est trop restrictive dans la mesure où il existe déjà aujourd'hui :

1° d'autres formes d'habitat intergénérationnel tels les « logements kangourous »

2° d'autres formes d'habitat groupé qui ne sont pas spécifiquement intergénérationnels tels les « zorgwoning » en Flandre.

→ **Il propose d'ouvrir la définition en remplaçant le terme « intergénérationnel » par un terme plus adéquat**.

7° bis (= 8° en het vervolg van de nummering aanpassen) :

De Adviesraad stelde vast dat het begrip « inkomen » nergens in de tekst was gedefinieerd en vraagt aan de wetgever om op die plaats **een definitie in te voegen van het begrip « inkomen »** waarvan op eender welk niveau gebruik kan worden gemaakt.

8° De Adviesraad stelt voor om **de definitie van « conformiteitscontroleattest » uit te breiden door « voorheen » te schrappen**.

→ De definitie wordt : « *attest dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de woning die te huur wordt gesteld wel degelijk beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting* ».

13° – 14° – 15° – 16° – 17° : **De Adviesraad kijkt ernaar uit dat die definities worden geharmoniseerd**. Met eenparigheid minus één stem tegen, **stelt de Adviesraad voor om enkel naar de definities in de strikte zin ervan te verwijzen en daarbij geen andere uitleg te geven**.

→ « 13° – *OVM : openbare vastgoedmaatschappij*

→ 14° – *BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij*

→ 15° – *het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

→ 16° – *SVK : sociaal verhuurkantoor*

→ 17° – *GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest* ».

Mocht de wetgever toch uitvoeriger definities willen geven, wenst de Adviesraad dat deze voor het geheel ervan worden veralgemeend.

20° « **vastgoedpromotor** : de persoon die ... operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject, dat hij zelf heeft ontworpen ... ».

De Adviesraad doet opmerken dat de promotor het project soms niet zelf ontwerpt en **stelt bijgevolg voor om « dat hij zelf heeft ontworpen » te schrappen**.

22° In de Franse versie van de tekst « *fédération de SISP : les associations de SISP ...* »

Om beide termen van de definitie gelijk te schakelen, verdient het de voorkeur om het volgende te vermelden : « **Fédération de SISP : association de SISP ...** »

25° **Transitwoning**

Een meerderheid van de Adviesraad (7 voor – 4 tegen – 3 onthoudingen) vindt dat er geen maximum bewoningsduur mag worden gepreciseerd, aangezien deze volgens de situatie van de huurdersgezinnen kan veranderen, maar naar het voorbeeld van het Waals Gewest het volgende te vermelden :

« ... en die slechts tijdelijk bewoond mag worden ».

26° « **GST** : gewestelijke solidariteitstoelage »

Zonder verdere toelichting volgens dezelfde logica als voordien (13° → 17°).

28° **Intergenerationele woning**.

De Adviesraad doet opmerken dat de aldus verwoorde definitie, met een beperking tot enkel zestigplussers in die woningen, te beperkt is aangezien er vandaag de dag reeds sprake is van :

1° andere vormen van intergenerationele woningen zoals de zogenaamde « kangoeroewoningen »

2° andere vormen van gegroepeerd wonen die niet specifiek intergenerationeel zijn zoals de « zorgwoningen » in Vlaanderen.

→ **De Adviesraad stelt voor om de definitie te verruimen door de term « intergenerationeel » te vervangen door een meer gepast term**.

Le Conseil souhaite que d'autres définitions soient apportées dans la mesure où les concepts visés existent et sont déjà subventionnés : les intégrer de manière officielle permettrait de leur apporter un cadre clair.

Devraient être ainsi ajoutés :

29° Logement accompagné : le logement dont les habitants bénéficient des services d'habitat accompagné, services axés sur la guidance intensive à domicile des personnes ayant besoin d'être encadrées pour pouvoir continuer à vivre de façon indépendante.

30° GECS : Un « Groupe d'Épargne Collective Solidaire » de type « tonitine africaine »,

Le Conseil insiste également pour voir figurer un

31° CLT : Community Land Trust

Même s'il s'agit actuellement d'expérience à développer, le simple fait de l'indiquer dans le texte sans autre explication permettrait de lui assurer une base légale pour le futur.

§ 2. – « La politique sociale du logement de la Région de Bruxelles-Capitale comprend ..., »

- Dans sa majorité (9 pour – 2 contre – 3 abstentions), le Conseil regrette que le Secrétaire d'Etat se soit basé sur le type de logements pour définir la politique sociale du Logement. Ce critère ne lui semble pas pertinent dans la mesure où il ne colle pas à la réalité : au sein du Plan Logement par exemple, rien ne distingue souvent un logement « moyen » d'un logement « social ».

Il souhaiterait que la politique sociale du logement différencie les logements suivant les revenus de leurs utilisateurs.

Dès lors, le Conseil propose le texte suivant :

« § 2. – La politique sociale du logement comprend :

- 1° le logement destiné aux ménages à revenus précaires;**
- 2° le logement destiné aux ménages à bas revenus;**
- 3° le logement destiné aux ménages à revenus modestes;**

4° le logement destiné aux ménages à revenus moyens. ».

Le Gouvernement fixe les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum pour ces quatre catégories de logement. ».

- Le Conseil attire également l'attention du législateur sur le fait que cette nouvelle définition de la politique sociale du logement ne peut pas mettre en péril l'application du taux de 6 % de TVA.

§ 3. – Le Conseil souhaiterait voir ajouter à la fin de la phrase :

« Tout opérateur immobilier public ou Agence immobilière sociale, ainsi ... agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région, pour autant qu'il respecte les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement. ».

TITRE II DU DROIT AU LOGEMENT

Article 3

S'il apprécie la nouvelle formulation de cet article, le Conseil souhaiterait marquer d'avantage l'engagement des diverses autorités publiques quant à la réalisation du « droit à un logement décent ».

**De Adviesraad wenst dat er andere definities worden aange-
reikt,** aangezien de bedoelde begrippen reeds bestaan en al gesubsidieerd worden : door die begrippen officieel op te nemen, kan hieraan een helder kader worden gegeven.

Het volgende moet worden toegevoegd:

29° Begeleide woning : de woning waarvan de bewoners diensten voor begeleid wonen genieten, diensten toegespitst op intensieve thuisbegeleiding van personen die omkaderd moeten worden om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

30° GCS : Een « Groep Collectief Sparen » van het type « Afrikaanse lijfrenteverzekering ».

De Adviesraad dringt er ook op aan dat er melding wordt gemaakt van een

31° CLT : Community Land Trust

Hoewel het thans nog over een uit te werken experiment gaat, zou de loutere vermelding ervan zonder verdere uitleg deze nieuwe woonvorm een wettelijke basis voor de toekomst geven.

§ 2. – « Het sociale huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat ... »

- Met een meerderheid (9 voor – 2 tegen – 3 onthoudingen) betreurt de Adviesraad het dat de Staatssecretaris het woningtype als basis heeft genomen om het sociale huisvestingsbeleid te bepalen. Dat criterium lijkt de Adviesraad niet relevant, aangezien het niet aansluit op de werkelijkheid. In het kader van het Huisvestingsplan bijvoorbeeld, onderscheidt een « middenklassewoning » (of middelgrote woning in de Code) zich niet van een « sociale woning ».

De Adviesraad vindt dat het sociale huisvestingsbeleid een onderscheid moet maken op basis van het inkomen van de gebruikers van de woningen.

Vandaar dat de Adviesraad de volgende tekst voorstelt :

« § 2. – Het sociale huisvestingsbeleid omvat :

- 1° woningen bestemd voor bestaansonzekere gezinnen;**
- 2° woningen bestemd voor gezinnen met een laag inkomen;**
- 3° woningen bestemd voor gezinnen met een bescheiden inkomen;**
- 4° woningen bestemd voor gezinnen met een middeninkomen. ».**

De Regering bepaalt de voorwaarden inzake maximum inkomen, huurprijs en verkoopprijs voor die vier woningcategorieën. ».

- De Adviesraad vestigt de aandacht van de wetgever er tevens op dat die nieuwe definitie van het sociale huisvestingsbeleid de toepassing van het BTW-tarief van 6 % niet in gevaar mag brengen.

§ 3. – De Adviesraad wenst dat het volgende aan het einde van de zin wordt toegevoegd :

« Alle openbare vastgoedoperatoren en sociale verhuurkantoren, als ook handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociale huisvestingsbeleid, voor zover zij de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximum verkoopprijs naleven. ».

TITEL II HET RECHT OP HUISVESTING

Artikel 3

De Adviesraad waardeert de nieuwe verwoording van dit artikel, maar kijkt er evenwel naar uit dat er meer nadruk wordt gelegd op het engagement van de uiteenlopende overheidsinstanties om dat « recht op een behoorlijke woning » te verwezenlijken.

Il propose en l'occurrence de modifier la phrase comme suit :

« Chacun a droit à un logement décent. **Il convient que les autorités publiques créent les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit notamment en favorisant la mise à disposition ...** ».

Article 3bis

Le Conseil propose d'insérer un article 3bis libellé de la manière suivante :

« Une attention particulière sera accordée aux ménages et aux isolés les plus mal-logés. ».

TITRE III

DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE 1^{ER}

Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

– De manière générale :

- Le Conseil attire l'attention sur le fait que **seul le terme « attestation de contrôle de conformité » devrait apparaître dans le texte et non plus « certificat ».**

Voir par exemple dans le 6^{ème} paragraphe de l'article 7 : « Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale délivre au bailleur un certificat de conformité ... ».

- Il relève **2 problèmes au niveau de l'application des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements dans le contexte des AIS :**

1. le fait que le législateur parle de « bailleur » à la place par exemple de « **titulaire d'un droit réel principal** »;
2. Les AIS qui pratiquent le mandat de gestion ne sont pas considérées comme « bailleurs » et ne sont dès lors pas responsables des défauts potentiels des logements, ce qui provoque une **discrimination entre les AIS qui pratiquent le mandat et celles qui pratiquent le bail.**

→ Le Conseil demande au législateur de solutionner ce double problème.

- **Le Conseil demande également instamment au législateur d'assurer une cohérence des textes et une proportionnalité raisonnable de l'évaluation des infractions ainsi que des sanctions.** Il ne trouve pas normal qu'un propriétaire/bailleur d'un logement « correct » (présentant des défauts mineurs et parfois impossibles à mettre en conformité) ne puisse pas obtenir d'attestation de contrôle de conformité, voire se voit infliger une amende.

De même certains membres du Conseil estiment qu'un propriétaire/bailleur de logements franchement incorrects, voire totalement insalubres, doit être durement et systématiquement sanctionné et ce de manière progressive.

– De manière particulière :

Article 4

§ 1^{er}. – 2^o S'il n'existe aucune norme traduite dans les arrêtés concernant la toxicité des matériaux, le Conseil s'interroge sur l'intérêt de maintenir ce paramètre dans le Code au risque de générer un certain arbitraire.

De Adviesraad stelt dan ook voor om de zin als volgt te wijzigen :

« Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. **De overheid moet zorgen voor de voorwaarden die noodzakelijk zijn om dat recht te verwezenlijken door de terbeschikkingstelling te bevorderen van ...** ».

Artikel 3bis

De Adviesraad stelt voor om een als volgt gesteld artikel 3bis in te voegen :

« Er zal **bijzondere aandacht worden besteed aan de gezinnen en alleenstaanden die het slechtst gehuisvest zijn.** ».

TITEL III

DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

HOOFDSTUK I

Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

– Algemeen :

- De Adviesraad vestigt er de aandacht op dat **enkel de term « conformiteitscontroleattest » in de tekst nog mag voorkomen en niet meer « bewijs ».**

Zie bijvoorbeeld in het zesde lid van § 3 van artikel 7 : « Worden de werken uitgevoerd binnen de gestelde termijn, geeft de Gewestelijke Inspectiedienst aan de verhuurder een conformiteitsbewijs af ... ».

- De Adviesraad wijst op **2 problemen inzake de toepassing van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen in de context van de SVK's :**

1. het feit dat de wetgever spreekt over « verhuurder » in plaats van bijvoorbeeld « **houder van een zakelijk hoofdrecht** »;
2. De SVK's met een beheermandaat worden niet beschouwd als « verhuurders » en zijn bijgevolg niet aansprakelijk voor de potentiële tekortkomingen van de woningen. Dat geeft aanleiding tot een **discriminatie tussen de SVK's met een mandaat en de SVK's met een huurovereenkomst.**

→ De Adviesraad vraagt de wetgever om dat dubbele probleem op te lossen.

- **De Adviesraad vraagt de wetgever ook onmiddellijk te zorgen voor samenhang tussen de teksten en voor een redelijke proportionaliteit van de evaluatie van de inbreuken en van de sancties.** De Adviesraad vindt het niet normaal dat een eigenaar/verhuurder van een « correcte » woning (met kleine gebreken die soms onmogelijk conform gemaakt kunnen worden) geen conformiteitscontroleattest kan krijgen en zelfs een boete wordt opgelegd.

Sommige leden van de Adviesraad vinden ook dat eigenaars/verhuurders van overduidelijk onaanvaardbare, zeg maar ongezonde, woningen hard en systematisch en volgens een opgaand systeem moeten worden gestraft.

– In het bijzonder :

Artikel 4

§ 1. – 2^o Aangezien er in de besluiten geen normen zijn vastgelegd in verband met de giftigheid van materialen vraagt de Adviesraad zich af wat het nut is om die parameter in de Huisvestingscode aan te houden en wijst op het risico van een zekere willekeur.

§ 2. – Il lui semble également étrange que l'on puisse ajouter des exigences complémentaires qui pourraient être hors Code.

Article 5

§ 1^{er}.

- Le Conseil estime que viser même la simple intention de mettre en location comme une infraction ainsi que le fait le commentaire, n'est pas admissible. **Il doit ressortir un élément matériel concret.**

L'exposé des motifs devrait dès lors être complété : « ... *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 ...* ».

- Il est également souligné **la contradiction entre l'article 5 et l'article 7, § 3 : si le bien ne peut plus être frappé par une fermeture, la logique veut donc qu'on puisse le louer.**
Il faut prévoir un second alinéa en ce sens.

§ 2. – Le Conseil souligne la discrimination opérée dans la dérogation prévue de 12 mois entre le bailleur exécutant des travaux de rénovation et le locataire exécutant des travaux de rénovation.

Article 7

§ 1^{er}.

- Le Conseil constate que dans les textes (tant en néerlandais qu'en français) à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 2 les mots « *et bailleur* » ne figurent pas, alors que dans la grille (comparaison/exposé de motifs) ces mots y figurent. **Il va de soi que « et bailleur » doit être ajouté.** Cette remarque est formulée unanimement.
- Le contexte de la visite d'initiative n'est pas suffisamment précisé (soit lorsqu'il y a des indices graves, sérieux et concordants). Il faut donc ajouter dans l'article 7, § 1^{er}, alinéa 2, que **la visite à laquelle le bailleur n'est pas invité doit faire l'objet d'une motivation étayée (raison pour laquelle le bailleur n'est pas invité).**
- La majorité du Conseil (9 pour – 4 contre – 1 abstention) souhaite également que **la visite sans prévenir le bailleur soit aussi possible si l'enquête a lieu suite à la plainte d'une association, telle que reprise à l'article 134 du présent projet de Code, ou d'un opérateur immobilier public.**

Au 2^e alinéa, il conviendrait donc d'insérer l'incise suivante :

« *Sauf dans l'hypothèse où l'enquête est effectuée ... conformément aux dispositions du § 2, 3^e, du présent article, **ou sur demande motivée d'une association, telle que reprise à l'article 134, ou d'un opérateur immobilier public,** cette visite ne peut se faire ...* ».

- Le Conseil, à la quasi unanimité (13 pour – 1 contre), souhaiterait que le législateur tienne compte de la remarque suivante : **Afin de préserver les droits de défense du bailleur** et notamment afin que celui-ci puisse se rendre compte lui-même de l'état du bâti, **une seconde visite des lieux à laquelle il pourrait assister devrait être réalisée** à partir de laquelle la procédure serait entamée (si le bailleur n'a pas été invité lors de la première visite). Ceci est d'autant plus important que c'est la seule et unique fois que le locataire et le bailleur se rencontrent

§ 2. – De Adviesraad vindt het ook vreemd dat er aanvullende verplichtingen kunnen worden toegevoegd die zich buiten de code kunnen bevinden.

Artikel 5

§ 1.

- De Adviesraad vindt het onaanvaardbaar dat volgens de toelichting zelfs het loutere voornemen om te huur te stellen als een inbreuk wordt beschouwd. **Er moet sprake zijn van een concreet materieel element.**

De memorie van toelichting moet bijgevolg als volgt worden aangevuld : « ... *het loutere 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, gebouw, krantenwinkel, grootwarenhuis ...* ».

- Er wordt ook gewezen op **de tegenstrijdigheid tussen artikel 5 en artikel 7, § 3 : als de woning niet meer gesloten mag worden, is het dus logisch dat deze verhuurd mag worden.**
Er moet voor een tweede lid in die zin worden gezorgd.

§ 2. – De Adviesraad onderstreept de discriminatie die rijst bij de afwijking van 12 maanden tussen de verhuurder die renovatiewerken uitvoert en de huurder die renovatiewerken uitvoert.

Artikel 7

§ 1.

- De Adviesraad stelt vast dat in artikel 7, § 1, lid 2, van de teksten (zowel in het Nederlands als in het Frans) de woorden « *en verhuurder* » niet voorkomen, terwijl die woorden in het rooster (vergelijking/memorie van toelichting) wel voorkomen. **Het spreekt vanzelf dat « en verhuurder » moet worden toegevoegd.** Die opmerking wordt met eenparigheid gemaakt.
- De context van het bezoek op initiatief wordt onvoldoende gepreciseerd (zegge als er ernstige en samenvallende aanwijzingen zijn). Er moet in artikel 7, § 1, lid 2, dus worden toegevoegd dat **het bezoek op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarop de verhuurder niet wordt uitgenodigd, omstandig gemotiveerd moet worden (reden waarom de verhuurder niet wordt uitgenodigd).**
- De meerderheid van de Adviesraad (9 voor – 4 tegen – 1 onthouding) wenst ook dat **het bezoek zonder dat de verhuurder hiervan op de hoogte wordt gebracht, ook mogelijk wordt gemaakt als het onderzoek plaatsvindt ingevolge de klacht van een in artikel 134 van onderhavig ontwerp van Code vermelde vereniging of van een openbaar vastgoedbeheerder.**
In het 2^e lid, moet dus het volgende worden toegevoegd :
« *Behoudens het geval waarin het onderzoek ... overeenkomstig de bepalingen van § 2, 3^e, van dit artikel, **of op met redenen omkleed verzoek van een in artikel 134 vermelde vereniging of van een openbaar vastgoedbeheerder,** mag dit bezoek pas plaatsvinden ...* ».
- Met schier eenparigheid van stemmen (13 voor – 1 tegen) wenst de Adviesraad dat de wetgever rekening houdt met de volgende opmerking : **Om de rechten op verdediging van de verhuurder te vrijwaren** en meer bepaald om de verhuurder in staat te stellen zelf kennis te nemen van de staat waarin het gebouw zich bevindt, **zou er een tweede bezoek ter plaatse moeten worden gepland waaraan de verhuurder mag deelnemen.** Dat tweede bezoek zou dan de start zijn van de procedure (als de verhuurder niet voor het eerste onderzoek

dans le cadre de la procédure. **Cela serait utile tant pour les parties que pour le service d'inspection (qui doit notamment juger sur (la perte de) la priorité du locataire sur la liste d'accès au logement social).**

Il est donc demandé que l'**alinéa 2 in fine** prévienne une seconde visite en laissant la possibilité au bailleur d'être présent dans le cas où il y a eu une première visite qui a eu lieu sans l'en avertir.

§ 2.

- Par 8 voix pour, 5 contre et 1 abstention, un article 7, § 2bis, devrait être inséré. Il prévoirait la possibilité d'effectuer une visite suite à un dossier ADIL pour insalubrité, pour les logements inoccupés conformément à l'article 15 ainsi que pour les logements pour lesquels un arrêté a été pris selon l'article 135 de la Loi communale et que celui-ci porte sur l'état du logement.
- Si le deuxième amendement concernant l'article 8 était retenu par le législateur, il faudrait ajouter un 4° à la liste des cas où une enquête est effectuée par le service d'inspection régionale pour constater et contrôler la (non)-conformité du logement.

§ 3.

- Le Conseil soulève la contradiction avec l'article 5, § 1^{er}, « *Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de salubrité, sécurité ...* ». En effet, il ressort du texte proposé que si les travaux ne sont pas effectués dans les délais imposés, alors la DIRL peut ne pas signifier la décision de fermeture du bien, ce qui logiquement implique que le bien n'est pas retiré du marché locatif.

En cas de maintien de cet article 7, § 3, *in fine*, le Conseil estime que si le législateur veut être logique avec lui-même, l'article 5, § 1^{er}, devrait prévoir explicitement la possibilité pour le bailleur de remettre le bien en location (en dérogation du principe général).

Le Conseil, par 10 voix pour et 4 abstentions, demande dès lors qu'une grille d'évaluation pondérée reprenant les différentes exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, soit arrêtée par le Gouvernement. Au cas où des manquements mineurs – tels que repris dans la grille d'évaluation pondérée – n'imposent pas de prendre une mesure d'interdiction de continuer ou de proposer à la location, de mettre en location, ou de faire occuper le logement, le service d'inspection régionale délivre une attestation de contrôle de conformité.

Si le législateur maintenait l'article 7, § 3, en l'état, le Conseil insiste également sur l'ajout d'une possibilité de dérogation à l'article 5, § 1^{er}.

– Alinéa 6 :

Conformément à la remarque formulée ci-dessus, il y a lieu de corriger la phrase : « *Si les travaux ont bien été réalisés ... délivre au bailleur une attestation de contrôle de conformité.* ».

– Alinéa 7 :

- Le Conseil relève une erreur matérielle : « – soit lever la suspension éventuelle de l'amende comme il est prévu à l'article 10, § 2, alinéa 4 [...] Si aucune amende n'avait été initialement fixée, la

was uitgenodigd). Dat is trouwens des te belangrijker, aangezien het de enige keer is waarop huurder en verhuurder elkaar in het kader van de procedure ontmoeten. **Dat zou zowel voor de partijen als voor de inspectie interessant zijn (de inspectie moet immers een oordeel vellen over (het verlies van) de prioriteit van de huurder op de lijst voor de toegang tot de sociale huisvesting).**

Er wordt dus gevraagd dat lid 2 uiteindelijk een tweede bezoek bepaalt waarbij de verhuurder de mogelijkheid wordt geboden om aanwezig te zijn in het geval dat het eerste bezoek plaatsvond zonder dat de verhuurder hiervan op de hoogte werd gesteld.

§ 2.

- Met 8 stemmen voor, 5 tegen en 1 onthouding vindt de Adviesraad dat er een artikel 7, § 2bis, zou moeten worden ingevoegd. Hierin wordt de mogelijkheid bepaald om een bezoek af te leggen ingevolge een VIHT-dossier wegens onbewoonbaarheid, voor leegstaande woningen overeenkomstig artikel 15 en voor woningen waarvoor een besluit werd genomen overeenkomstig artikel 135 van de Gemeentewet en dat betrekking heeft op de staat waarin de woning verkeert.
- Als de wetgever het tweede amendement inzake artikel 8 in acht neemt, moet er een 4° worden toegevoegd aan de lijst met de gevallen waarin de Gewestelijke Inspectiedienst een onderzoek uitvoert om de conformiteit (of niet) van de woning vast te stellen en te controleren.

§ 3.

- De Adviesraad wijst op de tegenstelling met artikel 5 « *Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid ...* ». Uit de voorgestelde tekst blijkt immers dat als de werken niet binnen de opgelegde termijn worden uitgevoerd, de DGH de mogelijkheid heeft om de beslissing tot sluiting van de woning niet ter kennis te brengen. Logisch gezien houdt dat in dat het goed niet van de verhuurmarkt wordt verwijderd.

Als dat artikel 7, § 3, als dusdanig wordt behouden, vindt de Adviesraad dat als de wetgever met zichzelf logisch wenst te blijven, artikel 5, § 1, uitdrukkelijk zou moeten bepalen dat de verhuurder de mogelijkheid heeft om de woning opnieuw te huur te stellen (in afwijking van het algemeen beginsel).

Met 10 stemmen voor en 4 onthoudingen vraagt de Adviesraad bijgevolg dat de Regering een gewogen evaluatierooster met de diverse verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting vaststelt. Ingeval er sprake is van minder kleine gebreken – zoals vermeld in het gewogen evaluatierooster – die het niet noodzakelijk maken om een maatregel te nemen houdende het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, levert de gewestelijke inspectiedienst een conformiteitscontroleattest af.

Als de wetgever beslist om artikel 7, § 3, te behouden, dringt de Adviesraad er tevens op aan dat er een mogelijkheid tot afwijking van artikel 5, § 1, wordt toegevoegd.

– Lid 6 :

Overeenkomstig de hiervoor gemaakte opmerking moet de zin worden verbeterd : « *Worden werken uitgevoerd ... geeft de Gewestelijke Inspectiedienst aan de verhuurder een conformiteitscontroleattest af.* ».

– Lid 7 :

- De Adviesraad wijst op een materiële vergissing : « – *hetzij de mogelijke opschorting van de boete opheffen, zoals voorzien in artikel 10, § 2, lid 4, [...] indien initieel geen boete werd vastge-*

moitié du montant minimum prévu à l'article 10, § 2, alinéa 1^{er}, sera due nonobstant, en cas de remise en location ».

- « 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

- * soit lever la suspension éventuelle de l'amende ... ».

→ Il conviendrait d'ajouter à la liste des sanctions :

- * **soit autoriser la location par dérogation à l'article 5, § 1^{er} (cf article 7, § 2 et article 8)**

Dans les cas d'infractions mineures, l'interdiction de continuer à mettre le logement en location n'est en effet pas notifiée. Un bailleur qui dans ces circonstances continue à louer son bien, est en infraction avec le Code bruxellois du Logement (article 5, § 1^{er}) et à ce titre risque, de fait, une amende. Cette situation doit être réglée. Le Conseil estime que le fait de ne pas pouvoir remettre le logement sur le marché locatif tout en ne le fermant pas constitue une amende de fait, ce qui n'est pas souhaitable car il pose question en terme d'inoccupabilité des logements dans un contexte de crise du logement (manque de logements).

- Au deuxième tiret « – soit lever la suspension éventuelle de l'amende ... », un second amendement est proposé : retirer la 2^e phrase : « *Si aucune amende n'avait initialement été fixée, la moitié du montant minimum prévu à l'article 10, § 2, alinéa 1^{er}, sera due nonobstant, en cas de remise en location;* ».

Le Conseil estime en effet que **si à la base l'infraction n'a pas suscité une amende, même une amende minimale ne doit pas être infligée à la fin de la procédure**. Cela reviendrait à un achat de permis de location.

Ces amendements sont adoptés à l'unanimité.

§ 4.

- 2^{ème} alinéa : « *Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué se prononce sur le recours dans les 30 jours ...* ».

Le Conseil estime qu'il est important que le recours soit traité et suivi d'une décision motivée. Il ne peut accepter qu'à défaut de décision, la décision d'interdiction soit confirmée. Toute une procédure de recours est prévue (avec même possibilité d'une nouvelle visite); il est alors trop facile que ce recours n'aboutisse pas uniquement à cause du temps qui passe.

Si une décision motivée est préférable, il faut laisser assez de temps au fonctionnaire pour se prononcer.

→ **Le Conseil propose dès lors d'allonger le délai à 60 jours (10 pour et 4 abstentions).**

- Le Conseil (9 pour – 1 contre – 3 abstentions) propose également un autre amendement : une modification de la phrase suivante « *A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est confirmée* » par « *est levée* ».

steld, zal de helft van het in artikel 10, § 2, lid 1, voorziene minimumbedrag in geval van een nieuwe tehuurstelling desalniettemin verschuldigd zijn ».

- « 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*

- * *hetzij de mogelijke opschorting van de boete opheffen ...* ».

→ Aan de lijst met sancties moet het volgende worden toegevoegd :

- * **hetzij de verhuring toestaan in afwijking van artikel 5, § 1 (cf. artikel 7, § 2 en artikel 8)**

In de gevallen van minder ernstige inbreuken wordt het verbod om de woning nog te verhuren immers niet betekend. Een verhuurder die zijn goed in die omstandigheden blijft verhuren, pleegt inbreuk op de Brusselse Huisvestingscode (artikel 5, § 1) en riskeert als gevolg hiervan een boete. Die situatie moet worden geregeld. Volgens de Adviesraad is het feit dat je de woning niet meer op de huurwoningenmarkt mag aanbieden terwijl de woning toch niet wordt gesloten, reeds een feitelijke boete. Dat is evenwel niet wenselijk want dat doet vragen rijzen over de onbewoonbaarheid van woningen in een context waarin er sprake is van een wooncrisis (tekort aan woningen).

- In het tweede streepje « – *hetzij de mogelijke opschorting van de boete opheffen ...* », wordt een amendement voorgesteld : de 2^{de} zin schrappen : « *indien initieel geen boete werd vastgesteld, zal de helft van het in artikel 10, § 1, lid 1, voorziene minimumbedrag in geval van een nieuwe tehuurstelling desalniettemin verschuldigd zijn;* ».

De Adviesraad vindt dat **als de inbreuk aan de basis geen aanleiding tot een boete gaf, er aan het einde van de procedure ook geen boete moet worden opgelegd, hoe klein die ook moge wesen**. Dat zou er immers op neerkomen dat de verhuurvergunning wordt afgekocht.

Deze amendementen worden met eenparigheid aangenomen.

§ 4.

- 2^e lid : « *De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep ...* ».

De Adviesraad vindt het belangrijk dat het beroep wordt behandeld en wordt gevolgd door een met redenen omklede beslissing. Het is onaanvaardbaar dat bij ontstentenis van een beslissing, het verbod wordt bevestigd. Er wordt een hele beroepsprocedure bepaald (er kan zelfs een nieuw bezoek plaatsvinden). Het is dan ook al te gemakkelijk dat het beroep op een sisser uitdraait alleen maar omdat de tijd verstrijkt.

Een met redenen omklede beslissing verdient de voorkeur, maar de ambtenaar moet dan wel voldoende tijd krijgen om een uitspraak te doen.

→ **De Adviesraad stelt bijgevolg voor om de termijn te verlengen en op 60 dagen te brengen (10 voor en 4 onthoudingen).**

- De adviesraad (9 voor – 1 tegen – 3 onthoudingen) stelt nog een ander amendement voor : een wijziging van de volgende zin « *Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod bevestigd* » door « *opgeheven* ».

Article 8

– **Alinéa 1^{er}** prévoit : « *L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, ...* ».

- **A l'unanimité, le Conseil signale au Gouvernement que le libellé de l'article 8 pose problème dans le cas des logements non conformes et non fermés (cf. supra).**

- Il demande, par 10 voix pour, 2 contre et 2 abstentions, la création d'un paragraphe supplémentaire visant à maintenir un lien avec l'article 135 de la nouvelle loi communale (arrêté du Bourgmestre) pour autant que l'arrêté de fermeture soit lié à l'état du logement.

Si cet amendement est accepté, il faut évidemment prévoir que dans ce cas, l'attestation de contrôle de conformité doit être demandé à la DIRL, ce qui nécessite aussi l'ajout d'un 4° à l'article 7, § 2 (cf. supra).

– **Le Conseil, à l'unanimité, tient à obliger le Bourgmestre à reloger les locataires dont le logement serait frappé d'une interdiction d'occupation, ainsi que c'est le cas en Wallonie.**

La 1^{ère} phrase de l'alinéa 2 devrait donc être modifiée comme suit :
« **Après avoir relogé les personnes concernées, comme prévu au deuxième alinéa de l'article 12, le Bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également ...** ».

– **Dans le 4^{ème} alinéa**, il est prévu la mention par le notaire de l'éventuelle interdiction de location dans le cadre de la publicité relative à la vente ou à la location.

Le Conseil s'interroge sur la praticabilité de la clause et se demande comment le notaire peut avoir connaissance de cette interdiction de location. Si on veut être cohérent et obliger le notaire à communiquer ces renseignements, il faut prévoir une procédure de publicité qui permette une consultation par le notaire. Sinon ce paragraphe n'a pas lieu d'être.

Il faut donc que le législateur prenne les mesures nécessaires via des instruments adéquats (exemple : un accès informatisé et limité à la base de données de la DIRL). Ceci vaut également pour les mises en demeure d'exécuter les travaux car, pour mémoire, rappelons que l'infraction suit le bien : l'interdiction de location ET la mise en demeure de réaliser des travaux de mise en conformité sont transférés au nouveau propriétaire (à l'inverse de l'éventuelle amende qui reste, elle, à charge de l'ancien propriétaire) : **il est donc nécessaire de mettre en place un système d'information efficace des candidats-propriétaires.**

Article 9

Au § 2, alinéa 2, on prévoit que l'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement.

Les questions sont posées de savoir :

- quel serait ce délai ?
- ce qui se passe en cas de non-réponse dans les délais ?

Article 10

– **Au § 1^{er}**
Premier tiret : « *le Fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative [...] au bailleur qui a mis en location ...* »

Artikel 8

– **Lid 1** bepaalt : « *Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, ...* ».

- **Met eenparigheid wijst de Adviesraad de Regering erop dat de verwoording van artikel 8 aanleiding geeft tot problemen in het geval van woningen die niet conform zijn en niet worden gesloten (cf. hiervoor).**

- Met 10 stemmen voor, 2 tegen en 2 onthoudingen vraagt de Adviesraad dat een paragraaf wordt toegevoegd die ertoe strekt een verband te bewaren met artikel 135 van de nieuwe gemeentewet (besluit van de Burgemeester) op voorwaarde dat het besluit om de woning te sluiten verband houdt met de bouwtechnische toestand van de woning.

Als dat amendement wordt aanvaard, moet uiteraard worden bepaald dat in dat geval het conformiteitscontroleattest aan de DGH moet worden gevraagd. Dat betekent dat er dan tevens een 4° aan artikel 7, § 2, moet worden toegevoegd (cf. hiervoor).

– **Met eenparigheid wenst de Adviesraad dat de Burgemeester verplicht wordt om de huurders van een woning waarvan het gebruik wordt verboden, te herhuisvesten. Dat is reeds het geval in Wallonië.**

De 1^e zin in lid 2 moet dus als volgt worden gewijzigd :

« *De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod, nadat hij eventueel alle mogelijkheden om de betrokkenen elders heeft gehuisvest te huisvesting, zoals bepaald in artikel 12, tweede lid, onderzocht heeft. Hij ziet eveneens ...* ».

– **In het 4^e lid**, wordt bepaald dat de notaris melding moet maken van het mogelijke verhuurverbod in het kader van de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur.

De Adviesraad stelt zich vragen bij de uitvoerbaarheid van die bepaling en vraagt zich af hoe de notaris op de hoogte kan zijn van dat verhuurverbod. Als je coherent wil zijn en de notaris wil verplichten om die inlichtingen mee te delen, moet er in een bekendmakingsprocedure worden voorzien die de notaris kan raadplegen. Anders heeft die paragraaf geen zin.

De wetgever moet dus de nodige maatregelen nemen aan de hand van doeltreffende instrumenten (bijvoorbeeld : een elektronische en beperkte toegang tot de gegevensbank van de DGH). Dat geldt ook voor de ingebrekestellingen om werken uit te voeren, want ter herinnering weze aangestipt dat de inbreuk aan het pand blijft « plakken ». Dat betekent dat het verbod om te verhuren EN de ingebrekestelling om de conformiteitswerken uit te voeren, worden overgedragen naar de nieuwe eigenaar (in tegenstelling tot de eventuele boete die ten laste blijft van de voormalige eigenaar) : **Er moet dus worden gezorgd voor de invoering van een doeltreffend systeem dat de kandidaat-eigenaars goed op de hoogte brengt van de situatie.**

Artikel 9

In § 2, lid 2, wordt bepaald dat de gewestelijke inspectie zich binnen een termijn uitspreekt.

Volgende vragen rijzen :

- binnen welke termijn ?
- wat als er binnen de termijn niet wordt geantwoord ?

Artikel 10

– **In § 1**
Eerste streepje : « *kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen [...] aan de verhuurder die ... een woning te huur heeft gesteld ... [...]* »

Le Conseil, à la majorité (10 pour, 2 contre, 2 abstentions), souhaite faire précéder le **second tiret par** : « *le Fonctionnaire dirigeant du service d'inspection régionale impose (au lieu de « peut imposer») une amende administrative [...] au bailleur qui continue à louer ...*

Commentaire : dans la mesure où le bailleur a été dûment averti des manquements et des procédures pour se mettre en ordre, il y a un acte délibéré – dès lors la sanction doit être ferme.

– § 2

- alinéa 1^{er} :

Le Conseil s'interroge sur le montant de l'amende : actuellement, et selon les informations qui nous ont été transmises, le montant des amendes est tarifé selon une liste d'infractions qui reprend tous les défauts du Code et est fonction de la gravité du manquement/défaut (100, 500, 1.000 ou 3.000 euros). Le Conseil s'interroge une fois de plus sur la cohérence/l'incohérence entre la pratique (une évaluation pondérée) et le texte qui n'offre pas d'alternative entre « autorisé à la location » et non; il renvoie aux remarques émises ci-dessus. **En tout état de cause il se demande si cette liste ne devrait pas à tout le moins être publique.**

- dernier alinéa :

Dans l'état actuel des choses, le Service d'inspection régionale, après audition du bailleur, prend une décision qui peut être : maintenir (la proposition de) l'amende, diminuer l'amende par rapport à la proposition, suspendre (entièrement) l'amende en attendant des travaux ou annuler l'amende vu les éléments du dossier.

Le groupe de travail estime que **ces possibilités doivent être maintenues et propose dès lors de modifier le texte dans le sens qui suit** :

« *Le Fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, de maintenir, diminuer ou annuler l'amende ou dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, conformément à l'article 7, § 3, suspendre l'amende* ».

– § 3 – alinéa 2

- Le Conseil souhaite que soit précisé à un endroit qui est le « *fonctionnaire délégué* » (Directeur général de l'AATL ?) afin de ne pas le confondre avec le « *fonctionnaire dirigeant du SIR* » (cf. § 1^{er} et § 2), qui auditionne et fixe les amendes.

- Le délai pour prononcer une décision est fixé à 30 jours à dater de la réception du recours.
Pour les mêmes motifs que ceux énoncés à l'article 7, § 4, deux amendements sont proposés par la majorité des membres du Conseil :

1. Porter le délai de 30 à 60 jours (10 pour – 4 abstentions)
2. Porter le délai de 30 à 60 jours ET supprimer la confirmation de l'imposition de l'amende à défaut de décision (9 pour – 1 contre – 3 abstentions)

– § 4

- Constatant que le recours auquel on fait référence dans cet article n'est pas spécifié, pour éviter tout malentendu, la première remarque du groupe de travail consiste en l'ajout d'une partie de phrase faisant le lien avec le § 3 :

Bij meerderheid (10 voor, 2 tegen, 2 onthoudingen) wenst de Adviesraad het **tweede streepje als volgt te wijzigen** : *de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst legt een administratieve boete op (in plaats van « kan opleggen ») [...] aan de verhuurder die een woning blijft verhuren ...*

Toelichting : aangezien de verhuurder op een gepaste manier op de hoogte werd gebracht van de gebreken en van de procedures om zich in regel te stellen, gaat het om een opzettelijke handeling en daarop moet met een duidelijke sanctie worden gereageerd.

– § 2

- lid 1 :

De Adviesraad stelt zich vragen over het bedrag van de boete : momenteel, en op basis van de inlichtingen die de Adviesraad werden meegedeeld, is het bedrag getarifeerd volgens een lijst van inbreuken waarop alle gebreken van de Huisvestingscode voorkomen en is dat bedrag gebaseerd op de ernst van het gebrek/tekortkoming (100, 500, 1.000 of 3.000 euro). De Adviesraad stelt zich eens te meer de vraag over de samenhang/gebrek aan samenhang tussen de praktijk (een gewogen evaluatie) en de tekst die geen alternatief biedt tussen « gemachtigd om te verhuren » en niet. In dat verband wordt er naar de hierboven gemaakte opmerkingen verwezen. **De Adviesraad vraagt zich in ieder geval af of die lijst minstens niet gepubliceerd moet worden.**

- Laatste lid :

In de huidige stand van zaken neemt de Gewestelijke Inspectiedienst, na de verhuurder te hebben gehoord, een beslissing die kan luiden als volgt : (het voorstel van) de boete behouden, de boete verminderen afhankelijk van het voorstel, de boete (volledig) opschorten in afwachting van de werken of de boete annuleren gezien de elementen van het dossier.

De Adviesraad vindt dat **die mogelijkheden moeten worden aangehouden en stelt bijgevolg voor om de tekst als volgt te wijzigen** :

« *De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na het verhoor beslissen om de boete aan te houden, te verminderen of te annuleren of in afwachting van de uitvoering van de opgelegde werken, overeenkomstig artikel 7, § 3, de boete op te schorten* ».

– § 3 – lid 2

- De Adviesraad wenst dat er ergens wordt gepreciseerd wie de « *leidend ambtenaar* » (Directeur-generaal van het BROH ?) is, om deze niet te verwarren met de « *leidend ambtenaar van de DGH* » (cf. § 1 en § 2) die verhoort en de boeten bepaalt.

- De termijn om uitspraak te doen is vastgelegd op 30 dagen na ontvangst van het beroep.

Omwille van dezelfde redenen als deze in artikel 7, § 4, uiteengezet, stelt de meerderheid van de Raadsleden twee amendementen voor :

1. de termijn van 30 op 60 dagen brengen (10 voor – 4 onthoudingen)
2. de termijn van 30 op 60 dagen brengen EN de bevestiging van de boete bij ontstentenis van beslissing schrappen (9 voor – 1 tegen – 3 onthoudingen)

– § 4

- Er wordt vastgesteld dat het beroep waarnaar in artikel 10, § 4, wordt verwezen, niet wordt gepreciseerd. Om misverstanden te vermijden, bestaat de opmerking van de Adviesraad erin een toevoeging te maken die het verband met § 3 legt :

« 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 du présent article n'a été introduit auprès du Gouvernement [...] »

- Le Conseil se demande aussi s'il n'y a pas contradiction entre le terme « exécutoire » (alinéa 1^{er}) et « exigible » (alinéa 3). Juridiquement ces deux termes n'ont pas la même signification. Tenant compte du sens du texte, le groupe de travail suppose que **dans l'alinéa 1^{er}, il faut remplacer le terme « exécutoire » par « exigible »**

Article 12

- Le Conseil déplore que les modalités de l'audition ne soient pas réglées. Il est évident que pour que le Fonctionnaire dirigeant puisse juger en connaissance de cause, il doit disposer de tous les éléments du dossier (notamment : état des lieux, les précédents, etc.). Il est à craindre que, si l'audition est limitée à la personne du locataire, cette information ne soit pas obtenue. Le Conseil estime dès lors qu'il est indispensable que le bailleur soit aussi entendu; ce qui rendra l'audition contradictoire.

Le Conseil suggère dès lors de modifier le texte de la façon suivante :
« 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 bailleur et du locataire, lui être manifestement imputable à ce dernier, le locataire, (attention, correction à faire : virgule à ajouter dans le texte) obligé de quitter un logement suite à une interdiction à la location, 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. ».

- Une remarque est également faite sur les modalités à prévoir dans un arrêté : un délai doit ainsi notamment être prévu.

Article 12bis

- § 1^{er} : Le Conseil s'interroge sur le maintien de cet article. **La référence à une « déclaration de mise en location » à la place d'une « attestation de conformité » pose problème.**

L'attestation de conformité a été supprimée « parce que l'instrument ne constitue pas un succès et entraîne une dispersion malheureuse des efforts du Service d'Inspection régionale ... Elle n'aurait touché que ± 26 % des logements. Cependant, il a été constaté que 70 % des logements déclarés conformes par le bailleur ne l'étaient en réalité pas ... Dès lors, l'inspection régionale conclut que l'obligation 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 » (commentaire p. 12 du tableau comparatif)

Cette obligation n'étant pas respectée, le Conseil estime inutile de remplacer une obligation non respectée par une autre qui produira le même effet. Il estime en plus qu'il n'est pas correct que les bailleurs de bonne foi (car déclarant leur location) fassent ainsi l'objet de contrôle (voir la motivation de cet article) alors que les bailleurs de mauvaise foi y échappent.

Pour ces motifs, le Conseil propose de supprimer l'article 12bis et à la place, tenant compte du souhait du Gouvernement d'avoir une vue plus précise sur l'état des

« De boete krijgt een uitvoerbaar karakter, hetzij na ontvangst van een brief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarin wordt vastgesteld dat er geen beroep, zoals bepaald in § 3 van onderhavig artikel, werd aangetekend bij de Regering [...] »

- De Adviesraad vraagt zich ook af of er geen tegenstelling is tussen de term « uitvoerbaar » (lid 1) en « opeisbaar » (lid 3). Juridisch gezien hebben beide termen niet dezelfde betekenis. Rekening houdend met de betekenis van de tekst veronderstelt de Adviesraad dat **de term « uitvoerbaar » in lid 1 vervangen moet worden door « opeisbaar ».**

Artikel 12

- De Adviesraad betreurt het dat de modaliteiten voor het verhoor niet geregeld zijn. Het is duidelijk dat als de leidend ambtenaar met kennis van zaken wenst te oordelen, hij over alle elementen van het dossier moet beschikken (meer bepaald: plaatsbeschrijving, precedenten, enz.). Het valt te vrezen dat als het verhoor beperkt wordt tot de huurder, die inlichtingen niet verkregen worden. De Adviesraad vindt het bijgevolg onontbeerlijk dat de verhuurder ook wordt verhoord. Zodoende is het verhoor ook inroepbaar.

De Adviesraad stelt bijgevolg voor de tekst als volgt te veranderen :
« Behoudens wanneer de leidinggevend ambtenaar na het horen van de verhuurder en de huurder verklaart dat het optreden van tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan deze laatste kan worden toegeschreven, heeft de huurder, die zich verplicht ziet een woning te verlaten ingevolge een verhuurverbod 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. ».

- Er wordt ook een opmerking gemaakt over de modaliteiten waarin moet worden voorzien in een besluit. Er moet onder andere een termijn worden bepaald.

Artikel 12bis

- § 1 : De Adviesraad vraagt zich af of dat artikel moet worden behouden. **De verwijzing naar een « aangifte voor een te huur aangeboden woning » in plaats van een « conformiteitsattest » is problematisch.**

Het conformiteitsattest werd geschrapt « omdat het instrument geen succes is en de goede inzet van de inspanningen van de Gewestelijke Inspectiedienst ondergraaft ... Er werden slechts ± 26 % van de woningen onderworpen. Er werd echter vastgesteld dat 70 % van de door de verhuurder conform verklaarde woningen dat eigenlijk niet was ... De gewestelijke inspectiedienst besluit bijgevolg dat de verplichting niet wordt nageleefd, dat de dienst niet in staat is om de inbreuk erop te sanctioneren en dat de meeste woningen met een attest waarschijnlijk niet conform zijn » (toelichting p. 12 van de vergelijkende tabel).

Aangezien die verplichting niet wordt nageleefd, vindt de Adviesraad het nutteloos om een verplichting die niet werd nageleefd te vervangen door een andere verplichting die hetzelfde effect zal sorteren. Bovendien vindt de Adviesraad dat het niet rechtvaardig is dat de verhuurders die ter goeder trouw zijn (aangezien zij hun verhuring aangeven) ook gecontroleerd worden (zie de motivering van dat artikel), terwijl de verhuurders van slechte wil zullen ontsnappen.

Omwille van die redenen stelt de Adviesraad voor om artikel 12bis te schrappen en in de plaats, rekening houdend met de wens van de Regering om een preciezer beeld te hebben

logements, de prévoir un autre article 12bis qui obligera certaines instances à communiquer leurs données sur des biens insalubres au SIR (notamment ADIL accordées pour les logements insalubres, cadastres communaux/régionaux des logements inoccupés, services urbanismes des communes, ... »).

Si malgré ce qui précède, le texte tel que proposé de l'article 12bis était maintenu, des dispositions transitoires pour les attestations de conformité en cours devraient en tous cas être prévues.

- § 2 : Le Conseil relève une erreur matérielle entre les versions en français/néerlandais. **Il convient de modifier le texte en néerlandais pour que le délai soit bien de 9 ans.**

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 ...* »

La FEDAIS fait remarquer qu'il n'y a pas d'unanimité parmi les AIS pour être assimilées à des opérateurs immobiliers publics et mettre en œuvre le droit de gestion publique.

En fait les AIS ont un statut mixte : si elles exercent une activité « publique », juridiquement ce sont des associations sans but lucratif de droit privé. De plus, les logements qu'elles gèrent appartiennent à des propriétaires et à ce titre sont bien des logements privés.

- 1^o
 - Une majorité du Conseil (8 membres) constate que le droit de gestion publique n'a pas encore connu beaucoup de succès et se demande si l'ajout à l'ancien Code de la catégorie : « *logements non occupés conformément à leur destination* » apportera plus de chances aux succès.
 - Se pose également la question des logements pour lesquels aucun changement d'affectation ou de destination ne peut être obtenu.
 - Ces membres proposent dès lors de supprimer cette partie du point 1^o décrivant les logements sur lesquels il peut y avoir un droit de gestion publique.** La phrase devient : « *les logements manifestement inoccupés ou non occupés conformément à leur destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs* »

Une autre partie par contre (5 membres) est pour le maintien du 1^o proposé et estime que l'extension du droit de gestion publique aux logements non occupés conformément à leur destination donnera aux Communes et à la Région un moyen d'agir en plus contre par exemple l'utilisation des logements au-dessus des commerces comme lieux de stockage, bureaux clandestins, ...

- Le Conseil, à l'unanimité, propose qu'en cas de maintien du 1^o, il faille encore donner une chance au titulaire de droit réel de régulariser la situation du bien (en introduisant une demande de changement de destination). Le bien ne pourrait faire l'objet du droit de gestion publique que si la régularisation a été refusée. Il serait utile de clarifier cette procédure dans le texte proposé.

van de staat waarin de woningen zich bevinden, een ander artikel 12bis te bepalen waarin bepaalde instanties worden verplicht om hun gegevens over ongezonde woningen aan de gewestelijke inspectiedienst mee te delen (meer bepaald VIHT's die worden toegekend voor ongezonde woningen, gemeentelijke en gewestelijke kadasters van leegstaande woningen, stedenbouwkundige dienst van de gemeenten, ... »).

Als ondanks hetgeen hiervoor wordt voorgesteld de tekst zoals deze door artikel 12bis wordt voorgesteld, toch wordt behouden, moet er in ieder geval worden gezorgd voor overgangsbepalingen voor de lopende conformiteitsattesten.

- § 2 : De Adviesraad stelt vast dat de Franse en Nederlandse tekst niet overeenkomen. **Het gaat om een materiële fout en de Nederlandse tekst moet in die zin worden aangepast zodat de termijn wel degelijk op 9 jaar wordt vastgesteld.**

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 ...* »

De FEDSVK merkt op dat de SVK's het er niet eenparig over eens zijn om gelijkgesteld te worden met openbare vastgoedbeheerders en om het openbaar beheersrecht toe te passen.

Eigenlijk hebben de SVK's een gemengd statuut : zij oefenen een « openbare » activiteit uit, maar juridisch gezien zijn het privaatrechtelijke verenigingen zonder winstoogmerk. Bovendien behoren de door hen beheerde woningen toe aan eigenaars en in die zin zijn het dus privé-woningen.

- 1^o
 - Een meerderheid van de Adviesraad (8 leden) stelt vast dat het openbaar beheersrecht nog niet veel succes heeft gekend en vraagt zich af of de toevoeging aan de oude Huisvestingscode van de categorie « *woningen die niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming* » voor meer succes zal zorgen.
 - Bovendien rijst de vraag over de woningen waarvoor geen andere bestemming of gebruik kan worden bekomen.
 - Die leden stellen bijgevolg voor om dat deel van punt 1^o te schrappen** waarin de woningen worden beschreven waarop er een openbaar beheersrecht kan worden uitgeoefend. De zin wordt : « *de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskenbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning* »

Een ander deel (5 leden) is daarentegen wel voor het behoud van het voorgestelde punt 1^o en vindt dat de uitbreiding van het openbaar beheersrecht richting « de woningen die niet bewoond worden overeenkomstig hun bestemming » de gemeenten en het gewest in staat zal stellen om ook te reageren tegen, bijvoorbeeld, het gebruik van woningen boven winkels als opslagruimte, clandestiene kantoren in woningen, enz.

- Met eenparigheid stelt de Adviesraad voor dat **als 1^o wordt behouden**, er nog een kans moet worden gegeven aan de houder van het zakelijk recht om de toestand van het pand te regulariseren (door een aanvraag tot bestemmingswijziging in te dienen). Het pand kan enkel in openbaar beheer worden genomen als de regularisatie werd geweigerd. Het ware raadzaam om dat in de voorgestelde tekst te verhelderen.

Le Conseil adopte donc la position suivante : **il estime qu'en cas de maintien du 1^o, il faut demander au législateur de régler le problème de la régularisation de la destination du bien.**

– 2^o

- Le Conseil estime que, vu la rédaction jugée inadéquate de l'avant-projet de l'article 15, § 1, 2^o (voir article 5, § 1^{er}, et article 7, § 3), il faut adapter sa rédaction si les articles 5, § 1^{er}, et 7, § 3, sont maintenus. **Un logement non conforme, non fermé ne peut pas faire l'objet d'un droit de gestion publique.**

– 3^o

- Le Conseil estime que le Code doit être logique et qu'il faut donc un lien bien encadré avec l'article 135 de la nouvelle Loi Communale. **Le logement déclaré inhabitable par le bourgmestre doit l'être à cause de la structure ou de la qualité du bâtiment/du logement** (cf. article 8, alinéa 1^{er})

- Le Conseil suggère d'apporter les modifications suivantes au texte :

« Pour l'application du 1^o, 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 depuis plus de 12 mois ainsi que leur localisation et si possible leur surface habitable de même que le nombre de chambres qu'ils comptent »

§ 2.

- De manière générale, le Conseil craint que de la manière dont est libellée la définition des logements inoccupés, une vision claire de l'occupation en Région bruxelloise ne soit pas obtenue.
- **Une proposition alternative** qui semble préférable pour certains membres du Conseil serait de libeller ainsi le 1^{er} alinéa :
 - « Sont présumés inoccupés les logements à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale au registre de la population.
 - Dans le cas contraire, au moins deux des 3 conditions reprises ci-dessous doivent être remplies :
 - 1^o les logements pour lesquels ... Improductivité
 - 2^o qui ne sont pas garnis ...
 - 3^o pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité ... »
- Le Conseil estime qu'il faut ajouter les éléments suivants au point 2^o qui prévoit que sont présumés inoccupés notamment les logements « pour lesquels les propriétaires ont demandé se sont vu refuser ou retirer une réduction demandée du précompte immobilier pour improductivité »

Le cas de réduction de précompte immobilier pour improductivité répond à 3 conditions

- 1) involontaire
- 2) les travaux sont prévus ou les devis démontrent qu'ils doivent être entrepris
- 3) réduction limitée dans le temps

- A l'alinéa 2, la traduction en néerlandais du terme « *raisons légitimes* » est incorrecte. Il faut remplacer « *wettige redenen* » par « *gewettigde redenen* »

De Adviesraad neemt dus het volgende standpunt in : **De Adviesraad vindt dat als 1^o wordt behouden, de wetgever moet worden gevraagd om het probleem inzake de regularisatie van de bestemming van het pand op te lossen.**

– 2^o

- Gezien de ontoereikende formulering van artikel 15, § 1, 2^o van het voorontwerp (zie bespreking artikel 5, § 1 et artikel 7, § 3, *in fine*) vindt de Adviesraad dat de verwoording van artikel 15, § 1, 2^o moet worden aangepast als de artikelen 5, § 1, en 7, § 3, worden aangehouden. **Een niet-conforme, niet gesloten woning mag niet aan het openbaar beheersrecht worden onderworpen.**

– 3^o

- De Adviesraad vindt dat de Huisvestingscode logisch moet zijn en dat er bijgevolg voor een goed omkaderd verband moet worden gezorgd met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. **Als een woning door de burgemeester onbewoonbaar wordt verklaard, moet dat gebeuren omwille van de structuur of de kwaliteit van het gebouw/de woning** (cf. artikel 8, lid 1)

- De Adviesraad stelt voor om de tekst als volgt te wijzigen :

« Voor de toepassing van 1^o, 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 zijnde meer dan 12 maanden leegstaand heeft geïdentificeerd met hun ligging en indien mogelijk hun bewoonbare oppervlakte en het aantal kamers dat zij tellen ».

§ 2.

- Algemeen vreest de Adviesraad dat als gevolg van de manier waarop de definitie van de leegstaande woningen is verwoord, er van een duidelijk zicht op de leegstand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen sprake kan zijn.
- **Een alternatief voorstel** dat volgens sommige Raadsleden de voorkeur verdient, bestaat erin het 1^o lid als volgt te stellen :
 - « als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in het bevolkingsregister.
 - In het tegengestelde geval dient aan ten minste twee van de drie hierna vermelde voorwaarden voldaan te zijn :
 - 1^o als er voor hen door de eigenaars, ... wegens onproductiviteit werd aangevraagd
 - 2^o als zij niet zijn ingericht ...
 - 3^o als gedurende een periode van minstens twaalf ... »
- De GFAdviesraad vindt dat de volgende elementen moeten worden toegevoegd aan punt 2^o waarin wordt bepaald dat woningen met name als leegstaand worden beschouwd « als de er voor hen door de eigenaars aangevraagde een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd geweigerd of ingetrokken aangevraagd ».

Het geval van vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit beantwoordt aan 3 voorwaarden

- 1) onvrijwillig
- 2) de werken werden aangevat of uit de bestekken blijkt dat zij moeten worden ondernomen
- 3) in de tijd beperkte vermindering

- In lid 2 is de Nederlandse vertaling van « *raisons légitimes* » fout. De bewoording « *wettige redenen* » moet worden vervangen door « *gewettigde redenen* »

Par ailleurs, le vocable « *permis de bâtir* » n'est plus usité en Région bruxelloise. Il faut le remplacer par « *permis d'urbanisme* ».

§ 3.

Par 10 voix pour, 1 contre et 1 abstention, le Conseil demande qu'on insère le paragraphe 3 de l'article 18 de l'ancienne législation entre le § 2 et le § 3 actuel.

Ce nouveau paragraphe reprendrait le texte suivant :

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

Motivations pour cet ajout :

- On relève qu'aucun constat n'est prévu dans les dispositions précédentes
- Un contrôle de l'agent de quartier est effectué au moment de la domiciliation
- On ne peut qu'avoir un seul logement dans lequel on est domicilié
- Quand il y a domiciliation, il y a présomption d'occupation

Si cette proposition était prise en considération par le législateur, le § 3 actuel serait maintenu mais renuméroté en § 4.

Article 16

- Le Conseil estime à l'unanimité qu'il faut que la lettre recommandée de l'opérateur immobilier public ou de l'AIS prévienne le titulaire du droit réel principal ou le propriétaire de son intention d'appliquer le droit de gestion publique préalablement ainsi que de la visite par le SIL.
- Dans le cas où l'on ne parvient pas à visiter le bien, il est ensuite suggéré à l'unanimité moins 2 abstentions, d'insérer la phrase suivante entre l'alinéa 2 et 3 :
« 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 »
- Le Conseil constate le changement à l'alinéa 3, point 3°. Cette disposition prévoit que le contrat-type proposé au titulaire d'un droit réel principal comprenne parmi les éléments suivants : « *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* ». Il ne s'en explique pas la raison.

Vu le point 1° « *le loyer proposé par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale [est] calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement* », il ne peut de plus pas se positionner car le cadre reste très théorique.

Article 17

- Le Conseil juge le terme « motif sérieux » mal choisi et propose de le remplacer par « **valable** ».
- Le Conseil estime en outre qu'il **faut permettre au titulaire du droit réel principal de pouvoir aller en recours contre l'opérateur immobilier public ou l'AIS** si ceux-ci n'admettent pas le caractère valable du motif du refus du titulaire du droit réel principal.

Il confie au législateur le soin de déterminer la forme de recours. Un recours judiciaire notamment en justice de paix ou bien si possible auprès d'une Administration paraît préférable compte tenu du fait qu'un recours auprès du Conseil d'Etat semble impraticable dans les

Daarenboven wordt de term « *bouwvergunning* » in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet meer gebruikt. Dat moet worden vervangen door « *stedenbouwkundig attest* ».

§ 3.

Met 10 stemmen voor, 1 stem tegen en 1 onthouding vraagt de Adviesraad dat 3 van artikel 18 van de oude wetgeving tussen de huidige § 2 en § 3 wordt ingevoegd.

Die nieuwe paragraaf luidt als volgt :

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

Motivatie voor die toevoeging :

- Er wordt vastgesteld dat er in de voorgaande bepalingen geen enkele vaststelling wordt gedaan
- De wijkagent voert een controle uit op het moment van de domiciliëring
- Je kan je hoofdverblijfplaats slechts in één woning vestigen
- Als er domiciliëring is, is er een vermoeden van bewoning

Als de wetgever het voorgaande voorstel in overweging neemt, wordt de huidige § 3 behouden, maar vernummerd naar § 4.

Artikel 16

- De ~~Groep de Arbeid~~ Adviesraad vindt met eenparigheid dat de aange tekende brief van de openbaar vastgoedbeheerder of van het SVK de houder van een zakelijk recht of de eigenaar voorafgaandelijk moet inlichten over het voornemen om het openbaar beheersrecht toe te passen, alsook over het bezoek door de DGH.
- Als het vervolgens niet mogelijk is om het pand te bezoeken, wordt er met eenparigheid min 2 onthoudingen voorgesteld om de volgende zin in te voegen tussen lid 2 en 3 :
« 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 »
- De ~~Groep de Arbeid~~ Adviesraad stelt de wijziging aan artikel 16, punt 3° vast waarin wordt bepaald dat de aan de houder van een zakelijk hoofdrecht voorgestelde standaardovereenkomst ten minste één van de volgende elementen moet omvatten : « *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* » en begrijpt de reden hiervoor niet.

Gezien punt 1° « *de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering* », kan de ~~Groep de Arbeid~~ Adviesraad geen standpunt innemen, want het kader blijft zeer theoretisch.

Artikel 17

- In de Franse versie is de term « motif sérieux » slecht gekozen. De GFAdviesraad stelt voor om deze te vervangen door « **valable** ».
- De ~~Groep de Arbeid~~ Adviesraad vindt bovendien dat **de houder van een zakelijk hoofdrecht beroep moet kunnen aantekenen tegen de openbaar vastgoedbeheerder of de SVK** als zij de geldigheid van de weigering van de houder van het zakelijk hoofdrecht niet aanvaardt.

De Adviesraad laat het aan de wetgever over om de vorm van het beroep te bepalen. Een gerechtelijk beroep bij de vrederechter of indien mogelijk een beroep bij een Administratie lijkt verkieslijk, aangezien een beroep bij de Raad van State feitelijk onhaalbaar lijkt (omwille van

faits (en raison des délais et parce qu'il ne semble pas d'application dans le cas d'une AIS).

- En ce qui concerne le délai, le Conseil modifie le texte de la manière suivante afin que le délai de l'alinéa 1^{er} soit calqué sur celui de l'alinéa 2 :
« *En cas de refus d'un titulaire d'un droit réel principal sans motif valable, 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 (le même) délai (que celui) qu'il s'est fixé à lui-même fixe, avec un minimum de deux mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai* »

Article 18

§ 2, **dernier alinéa** : Le Conseil fait remarquer que l'**opposabilité sera réalisée par l'enregistrement du bail qui est par ailleurs obligatoire.**

§ 5 : Le Conseil demande que l'**opérateur immobilier public qui lève le droit de gestion publique donne au titulaire du droit réel principal les mêmes garanties que celles offertes par les AIS.**

Article 19

§ 3 : Le Conseil relève une contradiction entre la possibilité d'augmenter le loyer tout en maintenant le locataire en place. Cette disposition est contraire à la législation fédérale actuelle sur le droit du bail.

La dernière phrase doit donc être supprimée : « *En outre, elle est offerte selon ces conditions par priorité au locataire en place* »

CHAPITRE III

Des sanctions en cas de logements inoccupés

Article 20

§ 2.

- évoque l'institution d'un « *service* » chargé de contrôler le respect du chapitre relatif à la sanction des logements inoccupés.

Le Conseil se demande si la dénomination « *service* » est bien opportune étant donné que ce terme est employé pour désigner une Direction spécifique du Ministère et non pas une « cellule » comme cela l'est actuellement.

§ 3.

- Le point e) évoque le CIL. La dénomination doit être calquée sur la nouvelle dénomination prévue dans l'avant-projet de Code, à savoir « *Centre d'Information SUR le Logement* ».

§ 4.

- Il est prévu que le montant de l'amende sera multiplié par le nombre d'années pendant lesquelles l'infraction a été perpétrée sans prévoir de plafond ou de pouvoir d'appréciation de l'administration.

Le Conseil estime que **cette mesure risque après un certain nombre d'années d'entraîner des amendes disproportionnées.**

de termijnen en omdat deze niet van toepassing lijkt in het geval van een SVK).

- Wat de termijn betreft, wijzigt de ~~Groep de~~ ~~Travail~~ Adviesraad de tekst als volgt, zodat de termijn van lid 1 overeenstemt met deze in lid 2 :

« *Als de houder van een zakelijk hoofdrecht zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin is 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 vaststelt, met en minimum van twee maanden, nadat hij, in voorkomend geval, de werken **binnen een (dezelfde) termijn (als deze) die hij zichzelf heeft opgelegd**, heeft uitgevoerd, tenzij het goed binnen dezelfde termijn het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoop* »

Artikel 18

§ 2, **laatste lid** : De ~~Groep de~~ ~~Travail~~ Adviesraad doet opmerken dat de **inroepbaarheid wordt uitgeoefend door de registratie van de huurovereenkomst, hetgeen trouwens verplicht is.**

§ 5 : De Adviesraad vraagt dat de **openbaar vastgoedbeheerder die het openbaar beheersrecht uitoefent, aan de houder van een zakelijk hoofdrecht dezelfde waarborgen verstrekt als deze die door de SVK's worden aangeboden.**

Artikel 19

§ 3 : De ~~Advies~~ ~~Groep de~~ ~~Travail~~ raad wijst op een tegenstelling tussen de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen en het feit dat de huurder de woning blijft huren. Dat is in tegenstrijd met de huidige federale huurwet.

De laatste zin van § 3 moet dus worden geschrapt : « *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

§ 2.

- Hier is er sprake van de oprichting van een « *dienst* » belast met de controle van de naleving van het hoofdstuk over de straffen voor leegstaande woningen.

De ~~Groep de~~ ~~Travail~~ Adviesraad vraagt zich af of de benaming « *dienst* » wel gepast is, aangezien die term wordt gebruikt om een specifieke Directie van het Ministerie aan te duiden en geen « cel » zoals dat thans het geval is.

§ 3.

- In punt e) is er sprake van het WIC. In de Franse versie moet er ook worden gezorgd voor de nieuwe benaming die wordt bepaald in het voorontwerp van de code, meer bepaald « *Centre d'Information SUR le Logement* ».

§ 4.

- Er wordt bepaald dat het bedrag van de boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren waarin de overtreding bestond, maar van een maximum of een beoordelingsbevoegdheid van de administratie wordt er niet gesproken.

De ~~Groep de~~ ~~Travail~~ Werkgroep denkt dat **die maatregel na enkele jaren aanleiding zal geven tot buitensporige boeten.**

- La question de **la preuve de l'inoccupation de manière continue durant au minimum 6 mois pose également problème.**

Exemple : le locataire loue pendant 3 mois, il quitte son logement pour des raisons familiales. Le propriétaire doit donc relouer et ne peut prouver d'occupation ininterrompue durant 6 mois.

Il est recommandé aussi de vérifier la traduction néerlandaise du 4^{ème} alinéa de ce même § 4.

Par conséquent, **le Conseil suggère de reprendre l'article 23duodecies, § 4 avant dernier alinéa du Code actuel en remplacement de ce § 4, 4^{ème} alinéa.**

§ 5.

- Le dernier alinéa prévoit comme sanction possible **la vente publique du logement faisant l'objet de l'infraction. Le Conseil estime cette mesure inadmissible lorsqu'il s'agit de l'exécution forcée pour une amende imposée à l'opérateur immobilier public ou l'AIS quand ils exercent un droit de gestion publique.**

CHAPITRE IV

Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

- **De manière générale,** le Conseil :

1. Fait remarquer que les dispositifs repris aux articles 25 – 27 et 32, § 2, par **le fait de communiquer à des instances extérieures** « le(s) nom(s) du(des) demandeur(s) ou locataire(s) », sont **contraires aux prescrits de la loi de 1992 sur « la protection des données à caractère personnel »**. En l'occurrence, toutes les données transmises au Gouvernement devront être dépersonnalisées.
2. Souhaite qu'en cas de **non-respect des obligations** prévues aux articles 25 – 26 – 27 – 32 et 33 **par les opérateurs immobiliers publics, il soit prévu des sanctions** dont les modalités seront à définir par le Gouvernement.
3. Se réjouit de la volonté du Secrétaire d'Etat d'instaurer un début d'uniformisation des critères et des procédures d'attribution des logements appartenant aux opérateurs immobiliers publics.

En vue de garantir au mieux celle-ci, **il propose cependant que le Gouvernement fixe par arrêté d'exécution un « tronc commun minimal » que devrait respecter tout type de Règlement.**

Certains membres du groupe de travail estiment qu'il serait souhaitable que ce « tronc commun » garantisse au moins le principe d'une liste seule et unique pour tous les candidats, quel que soit le type de logement auquel ils peuvent prétendre.

- **De manière particulière,**

Article 25

- Il est proposé de modifier ainsi la phrase concernant ce que doit comprendre l'inventaire à communiquer au Gouvernement :
« de tous les logements dont il est propriétaire ou qu'il met en location, ainsi que leur localisation, **leur type et leur éligibilité à l'allocation-loyer**, le montant de leurs loyers ».
- S'il est clair qu'il faut supprimer de cet inventaire le nom du locataire occupant le logement, le Conseil s'interroge par contre sur l'opportunité de communiquer ou non ses revenus.

- De kwestie van **het bewijs van ononderbroken leegstand gedurende minstens 6 maanden is ook problematisch.**

Voorbeeld : de huurder huurt gedurende 3 maanden, vervolgens vertrekt hij omwille van familiale redenen. De eigenaar moet dus opnieuw verhuren, maar hij kan geen ononderbroken verhuur van 6 maanden voorleggen.

Er wordt ook aanbevolen de Nederlandse vertaling van het 4^e lid van diezelfde § 4 te controleren.

Bijgevolg stelt de ~~GT~~Adviesraad voor om ~~artikel~~ **artikel 23duodecies, § 4, voorlaatste lid van de huidige Huisvestingscode te vermelden ter vervanging van deze § 4, 4^e lid.**

§ 5.

- Het laatste lid van § 5 bepaalt als sanctie **de openbare verkoop van de woning waar de overtreding is vastgesteld. De ~~Groep de~~ ~~Travail~~Adviesraad vindt dat onaanvaardbaar als het gaat om de gedwongen tenuitvoerlegging voor een aan de openbaar vastgoedbeheerder of SVK opgelegde boete als zij een openbaar beheersrecht uitoefenen.**

HOOFDSTUK IV

De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld

- **Globaal** maakt de Adviesraad de volgende opmerkingen :

1. De in artikel 25 – 27 en 32, § 2, vermelde beschikkingen zijn **in strijd met de wet van 1992 ter « bescherming van de persoonlijke levenssfeer »** omdat « de naam van de aanvrager(s) of huurder(s) » **aan externe instanties wordt meegedeeld**. De aan de Regering meegedeelde gegevens moeten gedepersonaliseerd worden.
2. De Adviesraad wenst dat **als de verplichtingen** bepaald in de artikelen 25 – 26 – 27 – 32 en 33 niet worden nageleefd **door de openbaar vastgoedbeheerders, er in sancties wordt voorzien** waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald.
3. De Adviesraad verheugt zich erover dat de Staatssecretaris een aanzet heeft willen geven tot de eenvormigheid van de criteria en de procedures voor de toewijzing van woningen die toebehoren aan de openbaar vastgoedbeheerders.
Om die eenvormigheid zo goed mogelijk te garanderen, **stelt de Adviesraad evenwel voor dat de Regering middels een uitvoeringsbesluit een « minimaal gemeenschappelijk gedeelte » bepaalt, waaraan alle Reglementen zich moeten houden.**
Sommige Raadsleden vinden het wenselijk dat zo'n « gemeenschappelijk gedeelte » ten minste het beginsel van één enkele lijst voor alle kandidaten waarborgt, ongeacht het woningtype waarop zij aanspraak kunnen maken.

- **In het bijzonder,**

Artikel 25

- Er wordt voorgesteld de zin betreffende hetgeen de aan de Regering mee te delen inventaris moet vermelden, als volgt te veranderen :
« van alle woningen waarvan hij eigenaar is of die hij te huur stelt, met vermelding van de ligging, **het type ervan en de aanspraak ervan op de huurtoelage, de huurprijs** ».
- Het is duidelijk dat de naam van de huurder uit die inventaris moet worden geschrapt, maar de Adviesraad vraagt zich daarentegen af of het inkomen van de huurder al dan niet moet worden meegedeeld.

D'une part cette donnée consiste en une intrusion dans la vie privée et pourrait mener à une identification du locataire, mais d'autre part elle permet de vérifier si les locataires présents font bien partie du public à qui s'adresse ce type de logement, et ce d'autant plus qu'il est construit avec des subsides publics.

Le Conseil **souhaite donc que le législateur réfléchisse à une solution adéquate qui permette, dans le respect de la loi sur la protection de la vie privée, d'examiner l'adéquation entre la nature du logement construit avec des subsides publics et le ménage qui y habite**, de même qu'à envisager à terme une possibilité de correction au dispositif.

- Le Conseil suggère que la communication ne se fasse peut-être pas tous les ans, mais **tous les 5 ans**, comme pour les ADILS.
- Pour répondre à la troisième remarque générale, il est proposé d'ajouter une phrase de type :
« Le Gouvernement déterminera les modalités de sanctions en cas de non-respect de ce dispositif ».

Article 26

- Le Conseil **note que la notion de propriété à laquelle fait référence le verbe « possède » n'est pas adéquate** si on tient compte du droit de gestion publique détenu par ces mêmes opérateurs : il ne faut en effet pas spécialement être propriétaire d'un bien pour pouvoir le gérer.
 → Il est préférable de remplacer ce terme par :
« tout opérateur immobilier public titulaire du droit de mettre en location ».
- Il demande que soit précisé le fait que le **« Règlement d'attribution » s'applique à tous les types de logements à l'exception des logements de transit.**
- Il se réjouit de ce que le Secrétaire d'Etat ait voulu qu'une Commune ne puisse désormais refuser d'inscrire un candidat (cf article 29, alinéa 1^{er}), mais, pour garantir l'application de ce principe, estime qu'il serait utile de prévoir sinon au niveau du Règlement, du moins à un certain endroit, **des procédures d'inscription.**

Celles-ci devraient formaliser :

- Le fait que toute demande fasse l'objet d'un accusé de réception
- La liste des documents que le dossier d'inscription doit comprendre pour être considéré comme complet
- Le fait que tout refus éventuel d'inscription soit motivé sur la forme et le fond

Article 27

- § 1^{er}. : Le Conseil propose d'ajouter la phrase suivante :
« Le Gouvernement arrête la liste des informations qui doivent figurer au Registre ».
- § 2. : Le Conseil demande au législateur de **veiller à ce que cette disposition soit conforme à celles de la loi sur la protection de la vie privée.**

Article 28bis

- **Le Conseil s'interroge par rapport à la création d'une « commission indépendante ... chargée de l'attribution des logements appartenant aux Communes et aux CPAS ».**
Il demande que le législateur vérifie
 - **qu'il n'y a pas incompatibilité avec la loi communale et la loi organique sur les CPAS**

Enerzijds is dat gegeven een heuse inmenging in de private levenssfeer en kan het ertoe leiden dat de huurders geïdentificeerd worden, maar anderzijds kan ermee worden nagegaan of de aanwezige huurders wel behoren tot het publiek waarop dat soort woningen zich richten, te meer daar deze met overheidsgeld werden opgetrokken.

De Adviesraad **wenst bijgevolg dat de wetgever nadenkt over een doeltreffende oplossing waarmee, met naleving van de wet op de private levenssfeer, kan worden nagegaan of de aard van de met overheidsgeld opgetrokken woning overeenstemt met het gezin dat erin woont**, en dat de wetgever ook nagaat of er op termijn moet worden gezorgd voor een mogelijkheid tot verbeteringen aan de beschikking.

- De Adviesraad stelt voor dat de mededeling misschien niet jaarlijks, maar **om de 5 jaar** gebeurt zoals voor de VIHT' s.
- Om op de derde algemene opmerking in te gaan, wordt voorgesteld om een zin toe te voegen die luidt als volgt :
« De Regering bepaalt de sanctiemodaliteiten in geval deze beschikking niet wordt nageleefd ».

Artikel 26

- De Adviesraad **stipt aan dat de idee van bezit waarnaar het werkwoord « bezit » verwijst, niet klopt** gezien het openbaar beheersrecht waarover diezelfde stakeholders beschikken. Je moet immers geen eigenaar van een vastgoed zijn om het te kunnen beheren.
 → Het is verkieslijk die term te vervangen door :
« iedere vastgoedoperator die houder is van het recht om te verhuren ».
- De Adviesraad vraagt dat er wordt gepreciseerd dat het **« Toewijzingsreglement » op alle woningtypes wordt toegepast, behalve op transitwoningen.**
- De Adviesraad verheugt er zich over dat de Staatssecretaris wou dat een Gemeente voortaan niet meer kan weigeren om een kandidaat in te schrijven (cf. artikel 29, lid 1), maar om ervoor te zorgen dat het principe ook echt wordt toegepast, stelt de Adviesraad voor om in het Reglement of toch ten minste op een bepaalde plaats **inschrijvingsprocedures** te bepalen.

Deze procedures moeten het volgende formaliseren :

- Het feit dat er voor elke aanvraag in een ontvangstbewijs moet worden voorzien
- De lijst met documenten dat het inschrijvingsdossier moet omvatten om als volledig te worden beschouwd
- Het feit dat eventuele weigeringen om in te schrijven zowel met betrekking tot vorm als inhoud met redenen worden omkleed

Artikel 27

- § 1. : De Adviesraad stelt voor om de volgende zin toe te voegen :
« De Regering stelt de lijst op met de inlichtingen die in het Register moeten worden vermeld ».
- § 2. : De Adviesraad vraagt de wetgever **erop toe te zien dat die bepaling overeenstemt met de bepalingen van de wet op de bescherming van de private levenssfeer.**

Artikel 28bis

- **De Adviesraad heeft bedenkingen bij de oprichting van een « onafhankelijke commissie, die binnen elke gemeente wordt opgericht, en belast is met de toewijzing van de woningen ».**
De Adviesraad vraagt de wetgever om ervoor te zorgen
 - **dat er geen tegenstrijd is met de gemeentewet en met de organieke wet betreffende de OCMW's**

- **qu'en cas de contradiction, il soit à tout le moins prévu que cette Commission soit chargée de donner un avis conforme** que l'organe de décision d'attributions est tenu de suivre.
- Il souhaite également ajouter à la mission donnée au Gouvernement (qui est de déterminer le mode fonctionnement) celle de **fixer la composition de ladite commission.**

Article 29

- Afin d'objectiver le choix fait par les opérateurs entre plusieurs candidats-locataires de même que le type de logement qui leur est attribué, le Conseil **tient à souligner l'utilité qu'il y aurait à déterminer** dans le Code (ou dans un arrêté d'exécution) **des critères minima applicables par tous les opérateurs à tous les candidats donnant lieu à l'octroi de points de priorité**, à l'instar de ce qui se fait dans le logement social.
- Dans cet ordre d'idées, au lieu que « *l'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points* », le Conseil estime qu'**il serait plus juste de concevoir un système de pondération qui intègre l'ancienneté comme un critère prioritaire au même titre que les autres**.
- La majorité du Conseil (9 pour, 5 abstentions) demande que soient également précisées dans le « Règlement d'attribution » les modalités d'attribution des logements éligibles à l'allocation-loyer régionale.

En ce qui concerne ces derniers, une opinion minoritaire est à signaler : « un membre » souhaiterait pour sa part voir préciser les modalités de celles-ci :

- Soit ils sont clairement identifiés, et dans ce cas, ils sont réservés aux locataires qui répondent aux conditions d'admission à ces logements/cette allocation; ensuite le règlement d'attribution est appliqué
 - Soit ils font partie du patrimoine général et leur attribution suit les règles générales.
- Dans ce cas, comme indiqué ci-dessus, il y a lieu de prévoir une pondération des points de priorité spécifiques pour les ménages qui remplissent les conditions d'admission à ces logements/cette allocation.

Article 30

Au dernier alinéa du § 1^{er}, le Conseil suggère **d'envoyer le règlement communal à la place du « texte du présent chapitre »** pour moins de lourdeur.

Article 31

Par rapport aux « *situations d'urgence extrême* », le Conseil souhaite voir **fixer un pourcentage maximum de dérogations**, comme dans le logement social.

Il demande de plus que **des critères soient déterminés pour les cas « d'urgence extrême »** et propose dès lors d'introduire dans le texte la phrase suivante : « Le Gouvernement devra définir des critères ... ».

- **dat in geval van tegenstrijd, er ten minste wordt bepaald dat die Commissie wordt belast met het verstrekken van een overeenkomstig advies** dat het orgaan dat over de toewijzingen beslist, moet volgen.

- De Adviesraad wenst ook dat aan de opdracht van de Regering (om de werkwijze te bepalen) wordt toegevoegd dat **de Regering ook de samenstelling van die commissie moet bepalen.**

Artikel 29

- Om de keuze die de betrokken instanties maken tussen verscheidene kandidaat-huurders en het aan hen toegewezen woningtype, wenst de Adviesraad erop te wijzen dat er in de Code (of in een uitvoeringsbesluit) **minimumcriteria worden bepaald die alle stakeholders op alle kandidaten toepassen en die aanleiding geven tot de toekenning van voorkeurrechten**, naar het voorbeeld van de sociale huisvesting.
- In plaats van te bepalen dat « *De chronologische volgorde bepalend is voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen* », vindt de Adviesraad in dat verband dat het **rechtvaardiger zou zijn om in een systeem te voorzien dat gebaseerd is op een weging waarbij anciënniteit samen met de andere criteria als een prioritaire criterium wordt beschouwd**.
- De meerderheid van de Adviesraad (9 voor, 5 onthoudingen) vraagt dat de modaliteiten voor de toewijzing van woningen die voor de gewestelijke huurtoelage in aanmerking komen ook in het « Toewijzingsreglement » worden bepaald.

Wat die modaliteiten betreft, dient er op een minderheidsstandpunt te worden gewezen : « een Raadslid » vindt dat die modaliteiten gepreciseerd moeten worden :

- Ofwel worden die modaliteiten duidelijk aangegeven en worden de woningen in dat geval voorbehouden voor huurders die aan de voor die woningen/toelage geldende toegangsvoorwaarden voldoen; vervolgens wordt het toewijzingsreglement toegepast
 - Ofwel maken die woningen deel uit van het algemeen patrimonium en worden zij toegewezen op basis van de algemene regels.
- In dat geval (zie hiervóór) moet er in een weging worden voorzien van de specifieke voorkeurrechten voor de gezinnen die aan de voor die woningen/toelage geldende toegangsvoorwaarden voldoen.

Artikel 30

In het laatste lid van § 1 stelt de Adviesraad voor om **het gemeentereglement toe te sturen in de plaats van de « tekst van dit hoofdstuk »** voor minder rompslomp.

Artikel 31

Wat de « *bijzonder hoogdringende gevallen* » betreft, wenst de Adviesraad dat er **een maximumpercentage afwijkingen wordt bepaald**, zoals in de sociale huisvesting.

Bovendien vraagt de Adviesraad dat er **criteria worden bepaald voor de « bijzonder hoogdringende »** gevallen en stelt bijgevolg voor om de volgende zin : « De Regering moet criteria bepalen ... » in de tekst te voegen.

Article 32

- Le Conseil fait remarquer que, quand il y a recours (ou plainte), il faut indiquer son **délaï d'introduction, à partir de quand il court, auprès de quelles instances il doit être introduit.**

Il estime en l'occurrence qu'il serait opportun de mieux préciser « *L'introduction d'un recours selon les voies ordinaires* ».

- Le Conseil relève également la **contradiction existante**, en cas de recours, **entre le § 1^{er}** : « la nullité de la décision d'attribution » **et le dernier alinéa du § 2** : le même locataire « *dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant* », le recours étant « *suspensif de la décision attaquée* ».

Il s'étonne que le texte du projet d'ordonnance actuel sanctionnerait le locataire qui n'est en rien responsable du non-respect par l'opérateur immobilier public « *d'une des obligations figurant aux articles 27 à 31* », et propose donc :

- que la nullité du bail soit supprimée;
- qu'une sanction soit prévue pour le bailleur.

Article 33

- Le Conseil s'interroge sur l'exclusion de la « **Régie foncière régionale** » et demande au Cabinet de lui en communiquer les raisons.

Il souhaite également avoir une explication formelle **sur la raison de la prise en considération de la date du 1^{er} juillet 2008.**

- Si le principe contenu dans cet article a pour but d'éviter que des opérateurs publics ne vendent leurs biens, le Conseil préconise de changer la date de référence et de fixer le seuil sur la base d'une réévaluation périodique (annuelle ou triennale) du nombre de logements, celle-ci étant de toute manière déjà réalisée.

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

CHAPITRE 1^{ER}**La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)**

Article 38, point 7

- **Le Conseil, à l'unanimité moins 1 voix contre, relève le manque de clarté du texte français et son absence de concordance avec le texte néerlandais** : suivant le cas, il y a incompatibilité ou non entre le mandat d'administrateur de la SLRB et un mandat au sein de la « SASLS ».

Il relève par ailleurs que les statuts de la SASLS prévoient expressément que le Président de son Conseil soit le Président du Conseil d'administration de la SLRB.

→ Le Conseil **préconise de privilégier la version française de l'article mais de la rédiger plus clairement.**

- Un membre souhaiterait également que le mandat d'administrateur à la SLRB soit incompatible avec un mandat d'Echevin des Communes qui participent au capital social des SISF.

Article 41

- 5° En matière d'investissements immobiliers, la SLRB est invitée à veiller au respect par les SISF d'un quota de 15 % de logements aménagés en faveur des « **familles nombreuses** ».

Artikel 32

- De Adviesraad wijst erop dat er in geval van een beroep (of klacht), er altijd melding moet worden gemaakt van **de indientermijn, het moment waarop de klacht loopt, bij welke instanties** er moet worden ingediend.

De Adviesraad vindt dat het zinsdeel « *dat gewoon beroep kan worden ingesteld* » beter moet worden toegelicht.

- De Adviesraad wijst tevens op **de tegenstelling** in geval van beroep **tussen § 1** : « Nietigverklaring van de toewijzingsbeslissing » **en het laatste lid van § 2** : diezelfde huurder « *heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt* », **aangezien het beroep « de gewraakte beslissing schorst ».**

De Adviesraad is verbaasd dat de tekst van het huidige ontwerp van Ordonnantie de huurder sanctioneert terwijl hij er niet verantwoordelijk voor is dat de openbaar vastgoedbeheerder « *een van de verplichtingen in de artikelen 27 tot 31 niet naleeft* », en stelt bijgevolg voor :

- dat de nietigheid van de huurovereenkomst wordt geschrapt;
- dat er een sanctie in hoofde van de verhuurder wordt bepaald.

Artikel 33

- De Adviesgroep **vraagt waarom de « Gewestelijke Grondregie » wordt uitgesloten** en vraagt aan het Kabinet dat de redenen hiervoor worden meegegeed.

De Adviesraad vraagt ook een formele uitleg **waarom er met 1 juli 2008 als datum rekening wordt gehouden.**

- Als het de bedoeling is dat die openbare instanties hun goederen niet verkopen, adviseert de Adviesraad om het principe inzake de datum te veranderen en het minimum te bepalen op basis van een periodieke (bijvoorbeeld jaarlijkse of driejaarlijkse) herevaluatie van het aantal woningen die sowieso reeds verwezenlijkt is.

TITEL IV
**DE INSTELLINGEN BEVOEGD
INZAKE HUISVESTING**

HOOFDSTUK I

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)

Artikel 38, punt 7

- **Met eenparigheid min 1 stem tegen, wijst de Adviesraad op het gebrek aan duidelijkheid in de Franse tekst en het gemis aan samenhang met de Nederlandse tekst.** Naargelang het geval is er onverenigbaarheid of niet tussen het mandaat als bestuurder bij de BGHM en een mandaat bij de « DMBSH ».

Daarenboven wijst de Adviesraad erop dat de statuten van de DMBSH uitdrukkelijk bepalen dat de Voorzitter van de raad van bestuur ervan de Voorzitter is van de raad van bestuur van de BGHM.

→ De Adviesraad **adviseert om de voorkeur te geven aan de Franse versie van het artikel, met dien verstande dat het duidelijker wordt gesteld.**

- Een Raadslid wenst ook dat het mandaat van bestuurder bij de BGHM onverenigbaar is met mandaat van schepen bij de Gemeenten die deelnemen in het maatschappelijk kapitaal van de OVM's.

Artikel 41

- 5° Wat vastgoedinvesteringen betreft, wordt de BGHM verzocht om erop toe te zien dat de OVM's niet minder dan 15 % van hun woningen inrichten voor « **grote gezinnen** ».

Le Conseil, dans sa majorité (5 pour – 4 contre – 4 abstentions), juge ce pourcentage acceptable et surtout réaliste, sachant qu'il s'agit d'un quota minimal. Il demande cependant que soit précisé dans le texte : **« 15 % de l'ensemble du patrimoine de la SISP ».**

Il relève également qu'il est important que toutes les SISP puissent bénéficier d'une offre de logements diversifiée, de manière à permettre aussi plus facilement les mutations.

Une importante opinion minoritaire est cependant à signaler : celle-ci aurait souhaité que le quota de 15 % de logements aménagés en faveur des familles nombreuses passe à 20 %.

6° Le Conseil relève que le renvoi à l'article 66 du Code est inexact, il faut renvoyer à l'article 76 du nouveau texte.

16° et 17° Le Conseil émet unanimement un avis positif sur les deux nouvelles missions assignées à la SLRB par ces paragraphes. Cependant, dans le paragraphe 16, **il demande que soit ajouté le fait que le Gouvernement devrait être habilité à fixer des critères de sécurité et de salubrité spécifiques aux logements destinés à « une occupation précaire »** et plaide pour que soit élaborée une grille de critères particuliers applicables de manière uniforme auxdits logements.

Article 42

Le Conseil **souhaite voir figurer formellement dans le Code une des missions** qui est dévolue à la SLRB par les contrats de gestion des deux niveaux, à savoir **celle de soutien aux SISP par des formations, informations et échanges d'expérience**. Celle-ci pourrait figurer sous forme d'extension du point 7.

CHAPITRE II

Les Sociétés immobilières de service public (SISP)

Article 67

Le Code attribue par le paragraphe 9° de cet article une nouvelle mission aux SISP qui est de **« gérer et mettre en location des logements modérés ou moyens ».**

1. **A la quasi unanimité** (9 pour – 1 contre – 3 abstentions), **le Conseil est favorable aux développements de projets mixtes** (logement social/logement moyen) **tant pour des raisons sociales que budgétaires.**

Une opinion minoritaire est ici à signaler : un membre ne peut accepter qu'au sein du secteur du logement social on construise des logements moyens étant donné qu'il y a déjà actuellement un manque crucial de logements sociaux. Il dit que la mixité peut se réaliser à travers des partenariats entre acteurs du logement, dans lesquels chacun joue son rôle spécifique. L'objectif de mixité ne lui paraît pas non plus atteint : 10 % de ménages ayant des revenus moyens ne suffit pas à créer une réelle mixité.

Cependant, dans une logique d'équilibre, de manière à éviter que tout le poids financier du dispositif d'opérations « mixtes » ne repose sur les deux seuls acteurs que sont la SLRB et les SISP, et de manière à créer une réelle mixité sociale, **le Conseil, par 10 voix pour – 1 contre et 2 abstentions, demande que la Région impose aux autres opérateurs immobiliers publics de prévoir au sein de leurs projets de construction un minimum de logements « assimilés au logement social ».**

De meerderheid van de Adviesraad (5 voor – 4 tegen – 4 onthoudingen) vindt dat percentage aanvaardbaar en vooral realistisch, wetende dat het een minimumquotum betreft. De Adviesraad vraagt evenwel dat in de tekst wordt bepaald : **« 15 % van het gehele patrimonium van de OVM ».**

De Adviesraad wijst er ook op dat het belangrijk is dat alle OVM's kunnen beschikken over een gevarieerd woningaanbod zodat doorstromingen ook makkelijker kunnen plaatsvinden.

Er dient evenwel gewezen te worden op een aanzienlijk minderheidsstandpunt dat wou dat het quotum van 15 % woningen dat wordt ingericht voor grote gezinnen op 20 % werd vastgesteld.

6° De Adviesraad wijst erop dat de verwijzing naar artikel 66 van de Huisvestingscode onjuist is. Er moet worden **verwezen naar artikel 76 van de nieuwe tekst.**

16° en 17° Met eenparigheid verstrekt de Adviesraad een positief advies over de nieuwe opdrachten die door die paragrafen aan de BGHM worden toebedeeld. De Adviesraad vraagt evenwel dat er in paragraaf 16 **wordt toegevoegd dat de Regering gemachtigd moet worden om specifieke veiligheids- en gezondheidscriteria te bepalen voor de woningen die het voorwerp uitmaken van « een preciaire terbeschikkingstelling »** en pleit ervoor dat er een schema wordt uitgewerkt met bijzondere criteria die eenvormig op die woningen worden toegepast.

Artikel 42

De Adviesraad **wenst dat er in de Code formeel gewag wordt gemaakt van één van de opdrachten** die door de beheersovereenkomsten van beide niveaus aan de BGHM wordt toevertrouwd, zegge **de steun aan de OVM's via opleidingen, voorlichtingen en ervaringsuitwisselingen**. Die opdracht kan bij wijze van uitbreiding aan punt 7 worden toegevoegd.

HOOFDSTUK II

De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's)

Artikel 67

Middels paragraaf 9° van dat artikel kent de Code een nieuwe opdracht aan de OVM's toe, met name **« het beheren en te huur stellen van gemiddelde en middelgrote woningen ».**

1. **Met schier eenparigheid** (9 voor – 1 tegen – 3 onthoudingen) **is de Adviesraad zowel omwille van sociale als budgettaire redenen gewonnen voor gemengde projecten** (sociale woningen/middenklassewoningen).

Hier moet er op een minderheidsstandpunt worden gewezen : een Raadslid kan niet aanvaarden dat er in de sociale huisvestingssector middenklassewoningen worden opgetrokken, aangezien er nu al een schrijnend gebrek is aan sociale woningen. Hij vindt dat er een mix kan worden bekomen via samenwerkingsverbanden tussen partijen die met huisvesting te maken hebben en waarin iedereen zijn specifieke rol speelt. De mix lijkt hem als doel ook niet verwezenlijkt. Het is niet met 10 % gezinnen met een middeninkomen dat er van een echte mix sprake kan zijn.

Om een zeker evenwicht na te streven zodat het financiële gewicht van het systeem van de zogenaamde « gemengde » projecten niet allemaal op de schouders van de BGHM en de OVM's alleen terecht komen, en om zodoende een echte sociale mix te verwezenlijken, **vraagt de Adviesraad, met 10 stemmen voor – 1 tegen en 2 onthoudingen, dat het Gewest de andere openbaar vastgoedbeheerders verplicht om in het kader van hun bouwprojecten in een minimum aan « met sociale woningen gelijkgestelde woningen » te voorzien.**

Le Conseil fait également remarquer que, dans la réalité, les seuils de 20 % de « logements modérés ou moyens » pour un nouveau projet spécifique et de 10 % par rapport à l'ensemble du patrimoine d'une SISP, sont déjà dépassés, notamment dans les projets du Plan Logement.

Ici, comme ailleurs, le législateur devrait prévoir des mesures transitoires.

2. Le Conseil relève la contradiction existant entre deux parties de la même phrase : « *des projets de construction et de rénovation* » et plus loin seulement « *des nouvelles constructions* ».

Dans son ensemble (7 voix pour – 1 abstention), le Conseil souhaiterait ne pas étendre les seuils définis aux projets de rénovation.

Cinq membres sont cependant de l'avis contraire : une extension aux projets de rénovation serait de nature à accroître une certaine mixité sociale sur un même site de logements.

Si cette option était retenue, le Conseil demande alors que le Gouvernement veille qu'en cas d'augmentation du patrimoine d'une SISP, l'affectation en logements moyens d'un quota d'habitations nouvellement construites ou rénovées ne puisse avoir comme conséquence une diminution du nombre de logements sociaux dans l'ensemble du patrimoine de la SISP.

3. Le Conseil **préconise de définir les « logements moyens » à partir des revenus des ménages qui en sont locataires et non à partir d'une décision arbitraire : tel logement est social, tel autre est moyen.** Dans le cadre du bail à durée déterminée et en prolongement de la 2^{ème} remarque relative à cet article, il serait ainsi préférable d'établir une grille des logements d'un ensemble de constructions qui permettrait de faire passer un logement « social » à un logement « moyen » (ou inversement) en fonction de l'évolution des revenus du ménage locataire.
4. Il est proposé de **supprimer l'aspect de localisation contenu dans la dernière partie de la dernière phrase du paragraphe** (« *au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la Commune* ») afin d'éviter que certaines communes se trouvent dédouanées d'efforts supplémentaires alors qu'elles en auraient les capacités.

Article 76

§ 1^{er} : **Même s'il s'agit d'une disposition actuelle du Code du Logement, le Conseil s'étonne de ce principe de refus.**

Ce principe est l'inverse de la législation communale et de celle du CPAS où un silence au terme du délai impartit vaut approbation.

Il fait également remarquer qu'à son sens, la SLRB et les SISP étant des services publics, elles rentrent dans le champ d'application de la « Charte de l'assuré social » qui concerne tous les actes administratifs posés par des services publics et qui leur donne une série d'obligations en matière d'accusé de réception, de notification, de décision motivée, etc.

- § 2 :** Le Conseil relève qu'aucune sanction, à part celles jugées disproportionnées figurant à l'article 78, n'est prévue pour la SISP qui n'exécute pas la décision de la SLRB.

Il demande en l'occurrence que soit prévue dans un arrêté d'exécution une sanction plus appropriée en cas de non-exécution d'une décision de la SLRB prise dans ce cadre.

De Adviesraad doet ook opmerken dat de minima van 20 % « gematigde en middelgrote woningen » voor een nieuw specifiek project en 10 % ten opzichte van het gehele patrimonium van een OVM in de praktijk reeds voorbijgestreefd zijn, met name in kader van de projecten van het Huisvestingsplan.

Hier moet de wetgever, net zoals elders trouwens, in overgangsmaatregelen voorzien.

2. De Adviesraad wijst op de tegenstelling tussen twee delen van één en dezelfde zin : « *bouw- of renovatieprojecten* » en verder alleen « *nieuwbouwwoningen* ».

In zijn geheel (7 stemmen voor – 1 onthouding) wenst de Adviesraad de vastgestelde drempels niet uit te breiden naar de renovatieprojecten.

Vijf Raadsleden zijn evenwel de tegenovergestelde mening toegedaan : een uitbreiding naar de renovatieprojecten zou binnen een woningcomplex voor meer sociale mix kunnen zorgen.

Als voor die optie wordt gekozen, vraagt de Adviesraad de Regering dan om erop toe te zien dat als het patrimonium van de OVM wordt uitgebreid, de bestemming van een aantal nieuwbouwwoningen of gerenoveerde woningen als middenklassewoningen geen aanleiding geeft tot een vermindering van het aantal sociale woningen in het geheel van het woningenbestand van de OVM.

3. De Adviesraad **stelt voor om de zogenaamde « middelgrote woningen » te definiëren op basis van het inkomen van de gezinnen die er huurder van zijn en niet op basis van een lukrake beslissing : die woning is een sociale woning, die woning is een middenklassewoning (lees in de Code : een middelgrote woning).** In het kader van de huurovereenkomst van bepaalde duur en aansluitend op de 2^e opmerking over dat artikel ware het aangewezen om een tabel op te stellen van woningen die deel uitmaken van een aantal bouwwerken waarmee het mogelijk is om een « sociale woning » te doen overschakelen naar een « middenklassewoning » (of omgekeerd) naargelang de evolutie van het inkomen van het huurdersgezin.
4. Er wordt voorgesteld om **het aspect van de ligging in het laatste deel van de laatste zin van de paragraaf** (« het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente ») **te schrappen** om te vermijden dat bepaalde gemeenten ervan vrijgesteld worden om bijkomende inspanningen te leveren, terwijl zij hiertoe nochtans in staat zijn.

Artikel 76

§ 1 : **Hoewel het een bepaling is die thans deel uitmaakt van de Huisvestingscode verbaast de Adviesraad zich over dat principe inzake de weigering.**

Dat beginsel is het omgekeerde van wat er in de gemeentewet en de wet betreffende de OCMW's wordt bepaald waar een stilzwijgen na de toebedeelde termijn met een goedkeuring wordt gelijkgesteld.

Er dient tevens te worden aangestipt dat de Adviesraad meent dat aangezien de BGHM en de OVM's openbare diensten zijn, zij vallen onder de toepassing van het « Handvest van de sociaal verzekerde » dat betrekking heeft op alle bestuurlijke handelingen van overheidsdiensten en waardoor zij zich moeten houden aan een aantal verplichtingen inzake ontvangstbewijs, betekening, met redenen omklede beslissing, enz.

- § 2 :** De Adviesraad wijst erop dat er in geen enkele sanctie, behoudens deze vermeld in artikel 78 die bovenmatig worden beschouwd, is voorzien voor de OVM's die de beslissing van de BGHM niet uitvoeren.

De Adviesraad vraagt dan ook dat er in een uitvoeringsbesluit wordt voorzien voor een meer gepaste sanctie in geval een door de BGHM in dat kader genomen beslissing niet wordt uitgevoerd.

Article 82

Un « Cocolo » n'étant « institué » dans une SISP que moyennant certaines conditions, **le Conseil propose que le législateur recherche une meilleure formulation**, contenant cependant clairement une déclaration de principe.

Article 83

§ 2. : Le Conseil soutient la position des Fédérations des SISP qui est de **fixer un nombre minimum de 4 membres en-deçà duquel le Cocolo ne peut en aucun cas exister.**

§ 4. : Le Conseil, à l'unanimité moins 3 abstentions, estime que la SLRB peut demander l'inéligibilité d'un candidat qui aurait été antérieurement exclu du Cocolo par décision motivée de son Conseil d'administration.

§ 5 et § 6 : Le Conseil fait remarquer une discordance entre ces deux paragraphes en matière de délai pour pouvoir organiser une nouvelle élection et un manque de clarté dans leurs libellés. **Il propose à tout le moins d'harmoniser le délai, 12 mois lui semblant plus réaliste et préférable.**

Article 84

§ 2. : **Le Conseil trouve intéressante la démarche du Secrétaire d'Etat** qui est de donner plus de poids aux représentants des Cocolos afin de crédibiliser leurs actions tant envers les locataires qu'envers les SISP, et de créer ainsi une dynamique positive.

Il attire cependant l'attention du législateur sur les points suivants :

1. Il conviendrait d'ajouter que **ne peuvent siéger dans ce cas au Conseil d'administration de la SISP que les membres du Cocolo qui sont âgés de 18 ans et plus.**
2. **L'octroi d'un jeton de présence** aux représentants du Cocolo, **risque, au sein du Cocolo, de renforcer les difficultés d'entente** qui existent parfois. Cette nouvelle mesure risque donc en finale d'être contre-productive.
3. **Il conviendrait de vérifier que le fait d'accorder une voix délibérative aux deux représentants du Cocolo qui siègent aux Conseils d'administration des SISP ne rentre pas en contradiction juridique avec le Code des Sociétés auxquels les SISP sont soumises.**

Il signale d'autre part que la demande des membres des Cocolos par rapport à cette proposition n'est pas unanime.

§ 3.

- Le Conseil **souhaite voir réduit le nombre de séances d'informations à tenir par le Cocolo envers les locataires à deux par an**, comme il en est pour les SISP.
- Le Conseil **propose qu'en fonction de l'ordre du jour de la séance, la présence de la SISP soit requise à au moins une des deux réunions organisées par le Cocolo** afin qu'elle puisse y présenter ses projets.
- **Il recommande enfin que les matières visées à ce § comme au § 5 soient abordées régulièrement mais pas nécessairement au cours de la même réunion.**

Artikel 82

Aangezien een « ARHUU » pas bij een OVM wordt « opgericht » als er aan bepaalde voorwaarden is voldaan, **stelt de Adviesraad de wetgever voor een betere verwoording te zoeken**, die evenwel duidelijk een beginselverklaring inhoudt.

Artikel 83

§ 2. : De Adviesraad is het met het standpunt van de OVM-federaties om een **minimumaantal van 4 leden vast te leggen eens. Onder dat aantal kan er van een ARHUU geen sprake zijn.**

§ 4. : Met eenparigheid min 3 onthoudingen vindt de Adviesraad dat de BGHM de onverkiesbaarheid van een kandidaat kan vragen als deze door haar raad van bestuur op grond van een met redenen omklede beslissing reeds uit de ARHUU was uitgesloten.

§ 5 et § 6. : De Adviesraad wijst op een tegenstelling tussen beide paragrafen inzake termijn om een nieuwe verkiezing te kunnen organiseren en op een gebrek aan duidelijkheid wat de formulering ervan betreft. **De Adviesraad stelt voor om de termijn ten minste gelijk te schakelen en 12 maanden lijkt de Adviesraad realistischer en verkieslijk.**

Artikel 84

§ 2. : **De Adviesraad vindt het een interessant initiatief van de Staatssecretaris** om meer gewicht te geven aan de ARHUU-vertegenwoordigers om hun initiatieven zowel ten opzichte van de huurders als van de OVM's geloofwaardiger te maken en zodoende te zorgen voor een positieve dynamiek.

De Adviesraad vestigt de aandacht van de wetgever evenwel op de volgende punten :

1. Er dient te worden toegevoegd dat **in dat geval enkel de ARHUU-leden die ten minste 18 jaar oud zijn in de raad van bestuur van de OVM mogen zetelen.**
2. **De toekenning van een zitpenning aan vertegenwoordigers van de ARHUU dreigt binnen de ARHUU de moeilijke verstandhouding waarvan er soms nu al sprake is, nog verder te bemoeilijken.** Die nieuwe maatregel dreigt uiteindelijk dus contra-productief te zijn.
3. **Er moet worden nagegaan of de toekenning van stemrecht aan de twee ARHUU-vertegenwoordigers die in de raad van bestuur van de OVM's zetelen, niet in tegenstrijd is met het wetboek van vennootschappen dat op de OVM's van toepassing is.**

De Adviesraad wijst er anderzijds op dat de vraag van de leden van de ARHUU's inzake dat voorstel niet unaniem is.

§ 3.

- De Adviesraad **vindt dat het aantal informatievergaderingen die de ARHUU's voor hun huurders moeten beleggen tot twee per jaar moet worden beperkt**, zoals dat ook het geval is voor de OVM's.
- De Adviesraad **stelt voor dat afhankelijk van de agenda van de vergadering, de aanwezigheid van de OVM vereist is op ten minste één van de twee door de ARHUU georganiseerde vergaderingen** zodat de maatschappij er haar projecten kan voorstellen.
- Tot slot **beveelt de Adviesraad aan dat de in deze § en § 5 beoogde aangelegenheden regelmatig, maar daarom niet sowieso tijdens dezelfde vergadering aan bod komen.**

Article 85

§ 1^{er}. : Le Conseil souhaite modifier ce paragraphe par « **à la demande de la SISP** » (sans autre précision) pour coller à la réalité du secteur et répondre aux besoins d'urgence.

§ 2. – 1^o :

- Le Conseil relève l'imprécision de la formulation « *les programmes d'entretien, de rénovation ..., non encore approuvés* » qui crée une ambiguïté. Il demande au Cabinet de mieux préciser à quel stade des projets d'entretien ou de rénovation, le Cocolo est amené à devoir rendre son avis.
- Etant donné que le montant de 62.000 euros est susceptible de modifications, **il estime préférable de faire référence aux seuils de publicité dans les marchés publics.**

2^o : Pour établir une concordance avec l'alinéa suivant, le Conseil **propose de commencer la phrase par « l'adoption ou la modification de la ou des méthodologies ... ».**

§ 4. – 2^e alinéa :

- Le Conseil approuve la proposition du Secrétaire d'Etat qui est **de prévoir un intervalle régulier** pour que la SISP informe le Cocolo des suites réservées à ses avis.

Sa position n'est cependant pas unanime sur cette fréquence :

- La majorité de ses membres (4 voix pour – 6 abstentions) est d'accord avec la fréquence proposée : 1 fois par trimestre, celle-ci obligeant les SISP de suivre les Cocolos de manière plus active pour les motiver.
- Une minorité (3 membres), dont les Fédérations de SISP, trouve l'obligation proposée par le texte du nouveau Code très lourde d'un point de vue du travail administratif et souhaite donc réduire cette fréquence à une fois par semestre.
- **Il souhaite en outre que soit précisé : « des suites réservées à ses avis, y compris et surtout pour les avis qu'elle n'a pas suivis ».**

Article 89

A l'occasion de l'examen de cet article, **le Conseil tient à signaler au Secrétaire d'Etat l'existence de problèmes juridiques liés au fait que les Cocolos sont des associations de fait et demande au Cabinet d'y chercher une solution.**

CHAPITRE III

Le « Conseil Consultatif du Logement et de la Rénovation urbaine »

Article 90

A l'unanimité, le Conseil, réuni en groupe de travail, souhaite ne pas voir ses compétences élargies à la « rénovation urbaine », dans la mesure où celle-ci recouvre une réalité très vaste qui risque d'amener le Conseil à devoir rendre un avis sur un tout autre objet que le logement. Il en verrait son fonctionnement rapidement étouffé.

Le Conseil préfère en l'occurrence garder sa dénomination actuelle, tout en précisant que toute législation dont l'objet principal est le logement doit lui être soumise. Il conviendrait donc de supprimer du

Artikel 85

§ 1. : Om aan te sluiten op de werkelijkheid van de sector en tegemoet te komen aan urgente behoeften, wenst de Adviesraad die paragraaf te wijzigen door « **op verzoek van de OVM** » (zonder verdere precisering).

§ 2. – 1^o :

- De Adviesraad wijst op **de onnauwkeurigheid van de bewoording « De nog niet goedgekeurde onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's » die tot dubbelzinnigheid aanleiding geeft.** De Adviesraad vraagt het Kabinet om beter te preciseren in welk stadium van de onderhouds- of renovatieprojecten de ARHUU zijn advies moet verstrekken.
- Aangezien het bedrag van 62.000 euro gewijzigd kan worden, **verdiend het volgens de Adviesraad de voorkeur om te verwijzen naar de drempels die gelden voor de bekendmaking van de overheidsopdrachten.**

2^o : Om voor een samenhang met het volgende lid te zorgen, **stelt de Adviesraad voor om de zin te beginnen met « de goedkeuring of de wijziging van de methode(s) ... ».**

§ 4. – 2^e lid :

- De Adviesraad is het met het voorstel van de Staatssecretaris eens **om in een regelmatig interval te voorzien** waarin de OVM de ARHUU inlicht over het gevolg dat aan diens adviezen is gegeven. Wat de frequentie ervan betreft, neemt de Adviesraad echter geen eenparig standpunt in :
 - De meerderheid van de Raadsleden (4 stemmen voor – 6 onthoudingen) gaat met de voorgestelde frequentie akkoord : 1 maal per trimester, waarmee de OVM's worden verplicht om de ARHUU's actiever op te volgen om hen te motiveren.
 - Een minderheid (3 leden), waaronder de OVM-federaties, vindt die door de tekst van de nieuwe Code voorgestelde verplichting zeer zwaar op administratief vlak en wenst die regelmaat tot één maal in het halfjaar te verminderen.
- **Bovendien wenst de Adviesraad dat er wordt gepreciseerd : « welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven, inclusief en inzonderheid met betrekking tot de adviezen die zij niet heeft gevolgd ».**

Artikel 89

Bij de bespreking van dat artikel **wenst de Adviesraad de Staatssecretaris erop te wijzen dat er juridische problemen rijzen als gevolg van het feit dat ARHUU's feitelijke verenigingen zijn en vraagt het Kabinet om hiervoor een oplossing te zoeken.**

HOOFDSTUK III

De « Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing »

Artikel 90

Met eenparigheid wenst de Adviesraad, in werkgroep bijeen, zijn bevoegdheden niet uitgebreid te zien tot « stadsvernieuwing ». Stadsvernieuwing is zeer uitgebreid en zodoende bestaat het risico dat de Adviesraad adviezen moet verstrekken over een materie die niets met huisvesting te maken heeft. De werking van de Adviesraad zou hierdoor verstikt dreigen te worden.

Bijgevolg geeft de Adviesraad er de voorkeur aan zijn huidige benaming te behouden en preciseert dat alle wetgevende documenten die hoofdzakelijk met huisvesting te maken hebben aan de Advies-

titre de ce chapitre et du présent article les références à la rénovation urbaine.

Article 91

§ 2. : Le Conseil, réuni en groupe de travail, demande que soient également adjoints au Conseil **un représentant de « l'Observatoire régional de l'Habitat » en qualité d'« expert » avec voix consultative.**

Article 92

Le Conseil, réuni en groupe de travail, suggère que le législateur prévoie un système de procuration à donner à un tiers membre quand un membre effectif et son suppléant sont tous les deux absents. Ce dispositif est déjà consacré dans son « Règlement d'ordre intérieur », ainsi que dans la réalité de son fonctionnement.

Article 97

§ 1^{er}. : Conformément à la remarque émise pour l'article 90, le Conseil toujours à l'unanimité du groupe de travail, souhaiterait voir remplacer : « ... *tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine* » par : « **tout avant-projet ... dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine** ».

§ 2. : Conformément à la remarque émise pour l'article 90, le Conseil toujours à l'unanimité du groupe de travail, souhaiterait voir remplacer : « ... *tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement ou la rénovation urbaine* » par : « **tout avant-projet ... dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine** ».

§ 3. : Dans la mesure où les 1^{er} et 2^{ème} paragraphes font référence à la politique du logement, y compris dans ses aspects en lien avec la rénovation urbaine, il est logique d'introduire également « **la rénovation urbaine** » dans ce paragraphe.

Article 98

Le Conseil souhaite que le rapport annuel de « l'Observatoire de l'Habitat », dont question à l'article 108, § 2, lui soit communiqué et présenté (cf. ci-dessous – article 108).

Article 100

Le Conseil, réuni en groupe de travail, demande, à l'unanimité, et pour des raisons de praticabilité, d'allonger le délai de « *sept jours* » de consultation en cas d'urgence motivée à « **quinze jours** ».

Article 102

Une erreur de formulation est relevée à l'alinéa 2 du § 1^{er} : « *En cas de décès, d'absence ou de démission d'un membre ...* ».

Article 106 et 107

Afin de garantir au CCL de pouvoir remplir les diverses missions qui lui sont assignées et de fonctionner de manière optimale, le

raad moeten worden voorgelegd. Uit dit hoofdstuk en onderhavig artikel moeten de verwijzingen naar stadsvernieuwing dus worden geschrapt.

Artikel 91

§ 2. : De Adviesraad, in werkgroep bijeen, vraagt dat er aan de Adviesraad ook **een vertegenwoordiger van « het Gewestelijk Observatiecentrum voor de Huisvesting » wordt toegevoegd in de hoedanigheid van « expert » met raadgevende stem.**

Artikel 92

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, stelt voor dat de wetgever een volmachtstelsel bepaalt waarmee volmacht kan worden gegeven aan een derde lid als een effectief lid en zijn plaatsvervanger allebei afwezig zijn. Dat stelsel staat reeds bepaald in zijn « Huishoudelijk Reglement » en wordt in het kader van de eigenlijke werking van de Adviesraad ook al toegepast.

Artikel 97

§ 1. : Overeenkomstig de voor artikel 90 gemaakte opmerking wenst de Adviesraad, nog steeds met eenparigheid van de werkgroep « ... *elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreffen* » te vervangen door : « **elk voorontwerp ... die in hoofdzaak de huisvesting betreft, inclusief op het stuk van stadsvernieuwing** ».

§ 2. : Overeenkomstig de voor artikel 90 gemaakte opmerking wenst de Adviesraad, nog steeds met eenparigheid van de werkgroep : « ... *elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadsvernieuwing betreft* » te vervangen door : « **... elk voorstel ... dat in hoofdzaak de huisvesting betreft, inclusief op het stuk van stadsvernieuwing** ».

§ 3. : Aangezien paragrafen 1 en 2 verwijzen naar het huisvestingsbeleid, met inbegrip van de aspecten die verband houden met stadsvernieuwing, is het logisch om ook « **stadsvernieuwing** » in die paragraaf in te voegen.

Artikel 98

De Adviesraad wenst dat het jaarverslag van het « Observatiecentrum voor de Huisvesting », waarvan sprake in artikel 108, § 2, hem wordt bezorgd en voorgesteld (cf. zie hierna – artikel 108).

Artikel 100

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, vraagt met eenparigheid en omwille van praktische redenen om de termijn van « *zeven dagen* » voor de adviesverlening in geval van gewettigde hoogdringendheid te verlengen tot « **vijftien dagen** ».

Artikel 102

In de Franse versie van de tekst wordt er gewezen op een verwoordingfout in lid 2 van § 1 : « *En cas de décès, d'absence ou de démission d'un membre ...* ».

Artikel 106 en 107

Om te waarborgen dat de ARH de uiteenlopende opdrachten die hem werden toevertrouwd te kunnen uitvoeren en hem in staat te stel-

Conseil demande instamment au Gouvernement, et ce à l'unanimité de ses membres :

1. d'affecter au CCL un budget propre pour lui permettre d'engager le personnel nécessaire, ou de détacher de manière officielle et permanente un ou plusieurs fonctionnaires du MRBC
2. de doter le CCL d'un budget suffisant pour assurer son fonctionnement hors rémunération éventuelle de personnel.

CHAPITRE IV L'Observatoire de l'Habitat

Article 108

Le Conseil, réuni en groupe de travail, estime qu'il serait intéressant de consacrer dans le Code un lien privilégié entre « l'Observatoire régional de l'Habitat » et lui-même, celui-ci pouvant lui apporter ses connaissances et son expertise.

Il demande donc au législateur :

1. au § 2, de prévoir que l'Observatoire de l'Habitat présente son rapport annuel également au CCL
2. d'ajouter un § prévoyant que l'Observatoire puisse déléguer un « expert » avec voix consultative au CCL (cf. article 91, § 1^{er}).

CHAPITRE V Le Centre d'Information sur le Logement

Article 109

Le Conseil, réuni en groupe de travail, fait remarquer qu'il s'agit du seul organisme par rapport auquel la précision « de la Région de Bruxelles-Capitale » n'est pas apportée.

Article 110

Le Conseil, réuni en groupe de travail, souhaiterait que l'arrêté d'exécution dont question dans cet article soit pris dans le meilleur délai possible. Il constate en effet que les modalités de fonctionnement du CIL n'ont jusqu'à présent pas été définies dans un arrêté et ne sont donc pas appliquées depuis 2004.

CHAPITRE VI Le Fond du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Vu l'absence de représentation du Fonds du Logement aux groupes de travail et à la séance plénière du Conseil, les articles 111 à 119 n'ont pas été abordés.

CHAPITRE VII Les agences immobilières sociales

Article 120

§ 2.

- Alinéa premier : Le Conseil souhaite voir ajouter à la liste des « propriétaires » potentiels (« titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique, des preneurs d'un bail commercial ») **les preneurs d'un bail à rénovation** et demande de veiller à ce que cette liste complète soit reprise partout où il faudrait le faire.
- Le Conseil propose d'ajouter un 4^e et 5^e puisqu'il existe 5 contrats type prévus par les dispositions légales.

len optimaal te functioneren, vraagt de Adviesraad met eenparigheid van zijn leden aan de Regering om onverwijld :

1. aan de ARH een eigen budget te geven waarmee het nodige personeel kan worden geworven of één of verscheidene beambten van het MBHG officieel en permanent te detacheren.
2. aan de ARH een budget toe te kennen dat volstaat voor zijn goede werking, exclusief eventuele personeelsvergoedingen.

HOOFDSTUK IV Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Artikel 108

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, vindt dat het interessant zou zijn om in de Code een bevoorrecht verband te leggen tussen « het Observatiecentrum voor de Huisvesting » en de ARH. Het Observatiecentrum kan immers zijn kennis en ervaring inbrengen.

Bijgevolg vraagt de Adviesraad aan de wetgever :

1. om in § 2 te bepalen dat het Observatiecentrum voor de Huisvesting zijn jaarlijks verslag ook aan de ARH voorstelt
2. om een § toe te voegen waarin wordt bepaald dat het Observatiecentrum een « expert » met raadgevende stem naar de ARH mag afvaardigen (cf. artikel 91, § 1).

HOOFDSTUK V Het Informatiecentrum voor de Huisvesting

Artikel 109

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, doet opmerken dat dit de enige instelling is waarvoor de precisering « van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » niet wordt gegeven.

Artikel 110

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, wenst dat het uitvoeringsbesluit waarvan sprake in het artikel zo spoedig mogelijk wordt genomen. De Adviesraad stelt immers vast dat de werkingsmodaliteiten van het zogenaamde WIC tot hertoe niet in een besluit werden gedefinieerd en sinds 2004 dus niet worden toegepast.

HOOFDSTUK VI Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Aangezien het Woningfonds niet was vertegenwoordigd in de werkgroepen en evenmin tijdens de plenaire vergadering van de Adviesraad werden de artikelen 111 tot en met 119 niet besproken.

HOOFDSTUK VII De sociale verhuurkantoren

Artikel 120

§ 2.

- Eerste lid : de Adviesraad wenst dat in de lijst met potentiële « eigenaars » (« houders van een zakelijk hoofdrecht, een openbaar beheersrecht, handelshuurders ») **de ondertekenaars van een renovatiehuurovereenkomst worden opgenomen** en vraagt dat die volledige lijst overal waar nodig wordt vermeld.
- De Adviesraad stelt voor om een 4^e en 5^e toe te voegen, aangezien er door de wettelijke bepalingen 5 typeovereenkomsten zijn.

§ 3.

Une remarque d'ordre légistique est formulée. Il est fait mention d'un arrêté spécifique (AGRBC du 4 septembre 2003) déterminant les exigences élémentaires. Cette référence pourrait poser problème puisque cet arrêté est susceptible de changer et d'être repris sous d'autres références légales.

§ 4.

- Le Conseil suggère de modifier la phrase en « *L'agence immobilière sociale peut si nécessaire assurer un accompagnement social spécifiquement avec la location d'un logement* ».

En effet, tous les ménages-locataires ne nécessiteront pas un accompagnement social.

- Il fait également état de l'**ambiguïté du paragraphe**. En effet, l'accompagnement social est sous-entendu dans un premier temps comme lié spécifiquement à chaque logement, il est ensuite conçu comme un accompagnement social au sens large.
- Il relève enfin que l'invitation du législateur à travailler en partenariat avec un service social ou à engager un travailleur social pour assumer « un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement » est étonnante : le profil adéquat relève davantage d'un profil technique.

Article 122

Il est fait une remarque d'ordre légistique : faire référence dans une ordonnance à un arrêté précis apparaît dangereux puisque les arrêtés sont plus souvent modifiés que les ordonnances.

Article 123

§ 1.

- Le Conseil prend note de l'avancée « ... (*Le Gouvernement*) ACCORDE » au lieu de « celui-ci peut accorder » comme précédemment. Mais il regrette qu'il n'y ait pas de statut organique comme annoncé par le Cabinet.
- 2° : la phrase est incorrectement formulée.

Il est proposé la phrase suivante : « *intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement, des dégâts locatifs et des créances déclarées irrécouvrables, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement* »

En effet, les créances ne portent pas que sur des dégâts locatifs mais aussi sur les arriérés et les vides locatifs.

- 3° : le Conseil, par 11 voix pour et 3 abstentions, souhaite que la phrase soit complétée de la façon suivante : « *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* »

Le texte du Code du Logement rejoindrait de ce fait, en le précisant d'un point de vue comptable, le texte de l'actuel « arrêté AIS ».

§ 2.

Le Conseil s'interroge par rapport à la raison et à l'enjeu de l'ajout « *si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies* »

§ 3.

Er wordt een wetgevingstechnische opmerking gemaakt. Er is sprake van een specifiek besluit (BBHR van 4 september 2003) tot bepaling van de elementaire verplichtingen. Die verwijzing zou een probleem kunnen vormen, aangezien dat besluit kan veranderen en vanuit andere wettelijke verwijzingen hernoemen kan worden.

§ 4.

- De Adviesraad stelt voor om de zin als volgt te wijzigen « *Het sociaal verhuurkantoor kan nodig zorgen voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning* ».

Niet alle kandidaat-huurders hebben immers een maatschappelijke begeleiding nodig.

- Er wordt ook gewezen op de **dubbelzinnigheid van de paragraaf**. Maatschappelijke begeleiding wordt immers in eerste instantie specifiek gekoppeld aan de woning en vervolgens wordt die voorgesteld als een maatschappelijke begeleiding in de ruime zin van het woord.
- Tot slot vindt de Adviesraad het verbazingwekkend dat de wetgever ertoe aanzet om « een maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning » uit te besteden aan een sociale dienst of om hiervoor een maatschappelijk werker aan te werven : het geschikte profiel heeft meer te maken met een technisch profiel.

Artikel 122

Er wordt een wetgevingstechnische opmerking gemaakt : het is gevaarlijk om in een ordonnantie naar een precies besluit te verwijzen, aangezien besluiten vaker worden gewijzigd dan ordonnanties.

Artikel 123

§ 1.

- De Adviesraad neemt nota van de vooruitgang « ... *VERLEENT de Regering* » in plaats van « kan de Regering » zoals voorheen. De Adviesraad betreurt evenwel dat er geen sprake is van een organiek statuut zoals door het Kabinet nochtans was aangekondigd.
- 2° : de zin is verkeerd verwoord.

De volgende zin wordt voorgesteld : « 2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die veroorzaakt zijn omdat de woning tijdelijk onbewoond is, door de huurschade en door de oninbaar verklaarde schuld, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden »

De schulden houden immers niet alleen verband met huurschade, maar ook met de huurachterstallen en de huurleegstand.

- 3° : Met 11 stemmen voor en 3 onthoudingen wenst de Adviesraad dat de zin als volgt wordt aangevuld : « *tegenwoordert te komen in de werkings- en personeelskosten inclusief de provisies voor huur- en sociale risico's en voor het sociaal passief* »

Zodoende zou de tekst van de Huisvestingscode aansluiten op de huidige tekst van het « SVK-besluit » door het boekhoudkundig te verduidelijken.

§ 2.

De Adviesraad vraagt wat de bedoeling is van « *indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden* »

Article 124

§ 1.

- 4° Qu'il s'agisse de l'engagement d'un gestionnaire ou d'un travailleur social, le Conseil propose de compléter le terme « *diplômé* » par les termes « **ou justifiant d'une expérience utile de 3 années au moins** ». En effet, le diplôme n'est aucunement une garantie de compétence.
- 5° Le Conseil s'interroge sur la **périodicité du rapport financier** qui doit être soumis au Gouvernement. Le Code actuel, comme le nouveau, prévoit qu'il doit être semestriel. Or, dans la pratique, **il est annuel** . L'ordonnance doit-elle être adaptée à la pratique comme le suggère le Conseil ou l'inverse ?
- L'ordonnance introduit un nouveau document à transmettre au Gouvernement : « *le rapport d'attribution des logements* ». Vu que d'après la FEDAIS, les AIS doivent déjà maintenant transmettre les principes qui président à l'attribution, le Conseil interroge le législateur sur le but de ce nouveau rapport, celui-ci n'étant pas défini dans l'ordonnance.
- 9° Ce point est nouveau : toute AIS doit « *adopter un plan de couverture territorial* ». Le Conseil demande au Cabinet des précisions par rapport à la pertinence de cet article pour les AIS qui sont déjà présentes sur le terrain ainsi que sur son enjeu.

§ 2.

- le Conseil s'étonne du commentaire lié à l'article puisqu'en séance plénière du CCL, le Secrétaire d'Etat M. Christos Doulkeridis avait affirmé que la rationalisation du secteur AIS, à l'image de ce qui se passe dans le secteur du logement social (futurs fusions), n'était pas à l'ordre du jour.
- Une faute d'orthographe est relevée : « *agrées* »

Article 125

§ 1^{er}. – 1°

- La référence à l'article 2, § 2, est inutile et rend l'article illisible.
- Le Conseil relève qu'au 1^{er} alinéa, il n'est plus fait mention d'un plafond de revenus pour les locataires pouvant bénéficier de revenus supérieurs aux plafonds du logement social.

Il souhaiterait que **ces revenus soient mieux précisés**.

CHAPITRE VIII
Les sociétés de crédit social

Le Conseil, réuni en groupe de travail,

- déplore le manque de publicité donnée à ce secteur
- fait remarquer que lors des avis demandés précédemment au CCL, aucune liste de sociétés de crédit social agréées n'a jamais été jointe
- se demande s'il ne serait pas utile de mettre en place une société factière afin de mieux centraliser les données.

Artikel 124

§ 1.

- 4° Ongeacht of het gaat om de aanwerving van een beheerder of een maatschappelijk werker, stelt de Adviesraad voor om het begrip « *gediplomeerd* » aan te vullen met de woorden « **of die een nuttige ervaring van ten minste 3 jaar kan voorleggen** ». Een diploma geeft immers geen enkele waarborg op competentie.
- 5° De Adviesraad stelt een vraag over **de periodiciteit van het financieel verslag** dat aan de Regering moet worden voorgelegd. Zowel de huidige als de nieuwe Code bepalen dat het een halfjaarlijks verslag is, terwijl dat verslag in de praktijk **jaarlijks** is. Moet de ordonnantie aan de praktijk worden aangepast (zoals de Adviesraad het voorstelt) of omgekeerd ?
- De ordonnantie introduceert een nieuwigheid « *verslag van de woningtoewijzing* ». Volgens de FEDSVK moeten de SVK's nu al de principes meedelen die aan de toewijzing voorafgaan en bijgevolg vraagt de Adviesraad zich af wat dan de bedoeling is van dat nieuwe verslag dat in de ordonnantie niet gedefinieerd is.
- 9° Dat punt is nieuw : alle SVK's moeten « *een territoriaal dekingsplan* » aannemen. De Adviesraad vraagt aan het Kabinet wat de relevantie is van dat artikel voor de SVK's die reeds in het veld aanwezig zijn. Welke bedoeling ligt er aan de basis van dat artikel ?

§ 2.

- de Adviesraad is verbaasd over de commentaar die met het artikel verband houdt, aangezien Staatssecretaris Christos Doulkeridis er tijdens de plenaire vergadering van de ARH op gewezen had dat de rationalisering van de SVK-sector, naar het voorbeeld van wat er in de sociale huisvestingssector gebeurt (toekomstige fusies) niet aan de orde van de dag was.
- Er wordt op een spelfout in de Franse versie gewezen : « *agrées* »

Artikel 125

§ 1. – 1°

- De verwijzing naar artikel 2, § 2, is nutteloos en het artikel is erdoor onleesbaar.
- De Adviesraad stelt vast dat in het 1^e lid er geen melding meer wordt gemaakt van een inkomensmaximum voor huurders die over een inkomen mogen beschikken dat hoger ligt dan de in de sociale huisvestingssector geldende inkomensmaxima. De Adviesraad wenst dat **die inkomens beter gepreciseerd worden**.

HOOFDSTUK VIII
De instellingen voor sociaal krediet

De Adviesraad, in werkgroep bijeen,

- betreurt het dat er zo weinig reclame voor de sector wordt gemaakt
- doet opmerken dat bij voorheen aan de ARH gevraagde adviezen er nooit een lijst met de instellingen voor sociaal krediet werd bijgevoegd
- vraagt zich af of het niet nuttig zou zijn om een overkoepelde instelling in het leven te roepen om de gegevens beter te centraliseren.

Le Conseil ne s'estime cependant pas en mesure de se prononcer sur le contenu technique des articles 129 à 132 en raison du manque d'information dont il dispose.

CHAPITRE IX
**La Société de Développement pour
la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)**

Le Conseil, réuni en groupe de travail, regrette que l'article 133 ne reprenne pas, au moins, les missions qui sont données à la SDRB

CHAPITRE X
Les associations

Le Conseil, réuni en groupe de travail, relève un **manque de clarté dans le libellé de l'article 134**, notamment dans sa liaison avec l'article 187 (octroi de subsides).

TITRE V
DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTRÔLE

Le Conseil, réuni en groupe de travail, n'est pas en mesure de se prononcer sur le contenu des articles 135 à 137 faute d'informations suffisantes et en raison d'un texte peu clair sur les champs d'application de ces articles.

TITRE VI
DU LOGEMENT SOCIAL

– **De manière générale,**

le Conseil s'étonne que ce chapitre, comme le chapitre suivant consacré au « Logement moyen », soit abordé si tard dans le Code. Il relève qu'une articulation différente des Titres, Chapitres et Sections permettrait qu'après que le contexte eut été défini, l'usager puisse suivre une progression, un « fil rouge » conduisant à une meilleure compréhension et mise en application du Code.

– **De manière particulière,**

Article 138

Le Conseil fait remarquer que **le contenu de cet article ne correspond pas aux définitions de la « politique sociale du logement » telles que reprises au paragraphe 2 de l'article 2.**

Article 140, 7°

1° **De manière quasi majoritaire (5 voix pour + 3 abstentions), le Conseil préférerait des mesures incitatives plutôt qu'obligatoires du moins pour les locataires dont le logement comporte une chambre excédentaire.**

Il peut comprendre la volonté du Secrétaire d'Etat qui est d'amplifier le système des mutations et admet le caractère de « justice sociale » de cette mesure, mais est profondément mal à l'aise par rapport à son aspect humain.

Il signale également les effets pervers qu'un dispositif de mutations obligatoires risque d'entraîner. Le fait que les personnes âgées qui sont obligées de muter résident souvent dans leur logement depuis un grand nombre d'années a comme corollaire une nécessité de rénovation de ces logements, ce qui a plusieurs conséquences :

Wat de technische inhoud van de artikelen 129 tot en met 132 betreft, acht de Adviesraad zich niet in staat om hierover een uitspraak te doen. De Adviesraad heeft hierover te weinig informatie.

HOOFDSTUK IX
**De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij
voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)**

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, betreurt het dat artikel 133 niet ten minste de aan de GOMB toevertrouwde opdrachten vermeldt.

HOOFDSTUK X
De verenigingen

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, wijst op een **gemis aan duidelijkheid in de verwoording van artikel 134**, meer bepaald wat het verband betreft met artikel 187 (toekenning van subsidies).

TITEL V
TOEZICHT EN CONTROLE

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, is niet in staat om zich over de inhoud van de artikelen 135 tot en met 137 uit te spreken. Er zijn onvoldoende inlichtingen voorhanden en over de toepassingsgebieden van die artikelen is de tekst allesbehalve duidelijk.

TITEL VI
DE SOCIALE HUISVESTING

– **Algemeen,**

verbaast de Adviesraad er zich over dat dit hoofdstuk, net zoals het volgende hoofdstuk over de « Middelgrote woningen » zo laat in de Code aan bod komt. Hij wijst erop dat een ander verband tussen de Titels, Hoofdstukken en Afdelingen, voorafgegaan door een definitie van de context, de gebruiker een begrijpelijke opbouw zou kunnen aanreiken, zeg maar een « rode draad » die leidt tot een beter begrip en een betere toepassing van de Code.

– **In het bijzonder,**

Artikel 138

De Adviesraad doet opmerken dat **de inhoud van dit artikel niet overeenstemt met de definities van het « sociale huisvestingsbeleid » zoals vermeld in paragraaf 2 van artikel 2.**

Artikel 140, 7°

1° **Met een schier meerderheid (5 stemmen voor + 3 onthoudingen) geeft de Adviesraad er de voorkeur aan dat er stimulerende in plaats van verplichtende maatregelen worden genomen ten minste wat de huurders betreft wier woning één overtoellige slaapkamer telt.**

De Adviesraad kan begrijpen dat de Staatssecretaris het doorstromingssysteem wenst te versterken en gaat akkoord met de « sociale rechtvaardigheid » van die maatregel, maar heeft grondige bezwaren wat het menselijke aspect ervan betreft.

De Adviesraad wijst ook op de ongewenste effecten waartoe een systeem van verplichte doorstromingen aanleiding dreigt te geven. Het feit dat bejaarden die moeten doorstromen vaak al jarenlang hun woning betrekken, betekent dat die woningen gerenoveerd moeten worden en dat is niet zonder gevolgen :

- Une augmentation du vide locatif et donc une perte financière de loyers réels
 - Des frais de rénovation
 - Une grande probabilité de modifications du gabarit des logements réduisant d'autant le nombre de logements comportant plusieurs chambres

Dans la mesure où il y a pénurie de logements sociaux, 5 membres du Conseil sont par contre d'avis qu'il faut mettre sur pieds des mesures coercitives et ne pas laisser les choses à l'initiative de la SISF. Ceci doit cependant s'accompagner de financements adéquats pour les SISF.

Si le législateur décidait de maintenir cette obligation, le Conseil préconise en l'occurrence de prévoir un incitant financier pour les SISF ainsi que de veiller à ce qu'elles compensent d'éventuelles pertes de « grands logements » dans les nouvelles constructions.

- 2° **Vu le manque énorme et crucial de grands logements, le Conseil est unanimement d'avis d'éviter les situations excessives. Il propose dès lors qu'un caractère obligatoire soit donné aux mutations pour les « grands logements » (3 chambres et plus) dès que deux chambres sont excédentaires.**

Ce caractère obligatoire doit néanmoins être accompagné

- De mesures d'accompagnement social
 - De l'octroi de moyens financiers aux SISF
- **A l'unanimité le Conseil relève la problématique des logements adaptés aux « PMR »** dans lesquels un aménagement particulier de l'espace est nécessaire par le handicap.

Vu la difficulté de trouver un autre logement comportant moins de chambres mais tout aussi adapté, **le groupe de travail interroge le législateur par rapport à la pertinence d'exonérer de la mesure obligatoire les PMR.**
 - **Le Conseil pense qu'il serait plus opportun de parler de « proximité géographique »** et non de « même commune » en ce qui concerne le refus d'un logement par un ménage locataire. Cette notion correspond plus à la réalité de terrain et se situe dans la perspective des fusions prochaines entre SISF.
 - **Le Conseil souhaite attirer l'attention sur le risque d'effet pervers entraîné par l'octroi d'une priorité pour « l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISF »** aux personnes âgées d'au moins 65 ans ou handicapées qui se trouvent dans l'obligation de muter. Elles risquent en effet de voir leur loyer augmenter puisque le loyer de base sera d'office plus élevé, alors qu'il s'agit le plus souvent de personnes en situation de précarité sociale, bénéficiant d'une petite pension et n'ayant pas la possibilité de voir leurs revenus augmenter.

De manière à éviter ce risque, le Conseil propose :

 - Soit d'ajouter « *pour autant que leur loyer réel ne s'en trouve pas augmenté de plus de 15 %* ».
 - Soit, ainsi que le souhaitent les Fédérations de SISF, de ne pas se limiter à des logements nouvellement construits mais « *(à des logements de confort équivalent)* ».
 - **Une opinion minoritaire, est à signaler.** Un membre souhaiterait voir introduire une faculté de tolérance pour les SISF envers les personnes âgées de 65 à 70 ans qui ont une seule chambre excédentaire.

Article 142

- Le Conseil renvoie le législateur aux commentaires de fonds émis dans son avis sur le « bail à durée déterminée ».

- een stijging van de huurleegstand en dus een financieel verlies van reële huurprijzen
 - renovatiekosten
 - een grote waarschijnlijkheid dat het volume van de woningen wordt gewijzigd waardoor het aantal woningen met verscheidene slaapkamers zal slinken

Aangezien er een tekort is aan sociale woningen zijn 5 Raadsleden daarentegen van mening dat er dwingende maatregelen in het leven moeten worden geroepen en dat de dingen niet aan het initiatief van de OVM mogen worden overgelaten. Dat moet evenwel gepaard gaan met afdoende financiële middelen voor de OVM's.

Als de wetgever het verplicht karakter behoudt, raadt de Adviesraad aan dat er wordt voorzien in een financiële stimulans voor de OVM's en dat er wordt op toegezien dat zij eventuele verliezen van « grote woningen » compenseren in nieuwbouwprojecten.

- 2° **Gezien het ontzettende en nijpende tekort aan grote woningen, is de Adviesraad met eenparigheid van mening dat overdreven situaties moeten worden vermeden. De Adviesraad stelt bijgevolg voor dat er een verplicht karakter wordt gegeven aan de doorstromingen voor de « grote woningen » (3 slaapkamers en meer) zodra er twee slaapkamers overtollig zijn.**

Dat verplicht karakter moet evenwel gepaard gaan met

- sociale begeleidingsmaatregelen
 - de toekenning van financiële middelen aan de OVM's
- **Met eenparigheid wijst de Adviesraad op de problematiek van de aan de « PBM » aangepaste woningen** waarin de ruimte moet worden aangepast aan de handicap.

Gezien de moeilijkheid om een andere woning te vinden met minder slaapkamers maar die evengoed is aangepast, **stelt de Adviesraad de wetgever de vraag over de relevantie om PBM's vrij te stellen van de verplichte maatregel.**
 - **De Adviesraad denkt dat het beter is om te spreken over « geografische nabijheid »** en niet over « dezelfde gemeente » met betrekking tot de weigering van een woning door een huurdersgezin. Dat begrip sluit nauwer aan bij de werkelijkheid in het veld en kadert in het aanstaande perspectief van fusies tussen OVM's.
 - **De Adviesraad wenst de aandacht te vestigen op het risico van ongewenste effecten als gevolg van de toekenning van een voorkeurrecht voor « de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM »** aan personen van minstens 65 jaar oud of personen met een handicap die moeten doorstromen. Hun huurprijs dreigt te stijgen, aangezien de basishuurprijs sowieso hoger zal liggen. Het gaat echter vaak om mensen die in een sociaal kwetsbare situatie verkeren, moeten rondkomen met een klein pensioen en niet in de mogelijkheid verkeren om hun inkomen te doen stijgen.

Om dat risico te vermijden stelt de Adviesraad het volgende voor :

 - Ofwel toe te voegen « *op voorwaarde dat de reële huurprijs met niet meer dan 15 % stijgt* »
 - Ofwel, en dat wensen de OVM-federaties, zich niet te beperken tot nieuwbouwwoningen maar « *(tot) woningen met gelijk comfort* ».
 - **Er dient op een minderheidsstandpunt te worden gewezen.** Een Raadslid vindt dat er een mogelijkheid moet worden ingevoegd waarmee de OVM's tolerant kunnen zijn voor mensen tussen de 65 en 70 jaar die één overtollige slaapkamer hebben.

Artikel 142

- De Adviesraad verwijst de wetgever naar de toelichtingen ten gronde die werden gegeven in zijn advies over de « huurovereenkomst van bepaalde duur ».

- De point de vue formel, le Conseil relève que cet article aurait eu d'avantage sa place dans le chapitre consacré aux SISP car il est lié à ce seul opérateur.

TITRE VII DU LOGEMENT MOYEN

Article 145

§ 1^{er}. : Une coquille est relevée.

La référence à « l'article 2 – 23° » doit être modifiée en « article 2 – 24° ».

Article 146

Le Conseil, réuni en groupe de travail, fait remarquer que **le projet de texte coordonné contient deux § 3.**

- Le 1^{er} commence par « *Afin de répartir ...* »
Il s'agit d'une reprise mot-à-mot de l'ancien § 3 de l'article 162 (colonne de gauche du tableau comparatif page 142-143). Il ne figure pas dans la colonne du milieu du tableau comparatif. Faut-il en déduire qu'il doit être supprimé ?
 - Le 2^{ème} commence par « *Afin d'assurer ...* »
Ce paragraphe est, quant à lui, bien repris dans la colonne du milieu du tableau comparatif.
- La question se pose dès lors de savoir si le nouveau Code contient bien ces deux paragraphes ou s'il y a lieu d'en supprimer un.

Articles 156 et 157, § 1^{er}

Le Conseil, réuni en groupe de travail, tient à souligner que **la sanction de « nullité de plein droit »** de la vente ou de la cession en emphytéose **est impraticable et disproportionnée.**

TITRE VIII DES MOYENS D'ACTION

CHAPITRE 1 Des aides aux personnes physiques

Article 165 et 166

- Par 7 voix pour et 5 abstentions, le Conseil, réuni en groupe de travail, propose de fusionner les articles 165 et 166, sauf si des raisons d'ordre juridique démontraient qu'il faut garder les deux.
- A l'unanimité moins 1 abstention, le Conseil, réuni en groupe de travail, renvoie le législateur à l'avis qu'il a émis d'initiative sur le dispositif des « allocations-loyers » régionales.

Article 169

Par rapport aux conditions d'octroi des aides accordées aux ménages – propriétaires pour la « *réhabilitation de logements inoccupés* », le Conseil, réuni en groupe de travail s'interroge par rapport

- à la pertinence des critères retenus
- à l'absence de certains critères qui seraient tout aussi appropriés comme le coût du bien et/ou des travaux ainsi que le montant du loyer que le propriétaire sera amené à percevoir pour son bien.

- Louter formeel gezien vindt de Adviesraad dat dit artikel eerder thuis hoort in het aan de OVM's gewijde hoofdstuk, aangezien het artikel enkel met die stakeholders verband houdt.

TITEL VII MIDDELGROTE WONINGEN

Artikel 145

§ 1. : Er staat een fout in de tekst.

In de plaats van de verwijzing naar « *artikel 2, 23°* » moet er worden verwezen naar « *artikel 2, 24°* ».

Artikel 146

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, doet opmerken dat er in **het ontwerp van gecoördineerde tekst er twee paragrafen met het nummer 3 zijn.**

- De 1^e begint met « *Opdat het aanbod ...* ».
Het gaat om een tekstuele herneming van de voormalige § 3 van artikel 162 (linkerkolom van de vergelijkende tabel) (pp. 142 et 143). Die paragraaf komt niet voor in de middenkolom van de vergelijkende tabel. Moet hieruit worden afgeleid dat die paragraaf moet worden geschrapt ?
 - De 2^e begint met « *Met het oog op het waarborgen ...* »
Deze paragraaf komt wel voor in de middenkolom van de vergelijkende tabel.
- Bijgevolg rijst de vraag of de nieuwe Huisvestingscode beide paragrafen wel degelijk bevat of als één van beide moet worden geschrapt.

Artikels 156 en 157, § 1

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, wenst de onderstrepen dat **de sanctie « van rechtswege nietig »** met betrekking tot de verkoop of de overdracht van erfpacht **onwerkbaar en buitensporig is.**

TITEL VIII ACTIEMIDDELEN

HOOFDSTUK I Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

Artikel 165 en 166

- Met 7 stemmen voor en 5 onthoudingen stelt de Adviesraad, in werkgroep bijeen, om de artikelen 165 en 166 samen te voegen, behalve indien juridische redenen zouden aantonen dat zij allebei behouden moeten blijven.
- Met eenparigheid min 1 onthouding verwijst de Adviesraad, in werkgroep bijeen, de wetgever naar het advies dat de Adviesraad op eigen initiatief verstrekte over de gewestelijke « huurtoelagen ».

Artikel 169

Wat de toekenningsregels betreft voor de tegemoetkomingen die worden toegekend aan gezinnen – eigenaars voor het « *in eer herstellen van leegstaande woningen* », stelt de Adviesraad, in werkgroep bijeen, zich vragen over

- de relevantie van de geselecteerde criteria
- gemis aan bepaalde criteria die even geschikt zouden zijn, zoals de kostprijs van de woning en/of van de werken, het huurprijsbedrag dat de eigenaar voor zijn goed moet krijgen.

CHAPITRE II
Des aides aux personnes morales

Article 171, § 1^{er}

- Le Conseil, réuni en groupe de travail, propose à l'unanimité qu'à la fin de l'énumération des acteurs susceptibles de développer des logements sociaux ou « *habitations assimilées* » soit ajouté « *ainsi que tout autre opérateur immobilier public* ».

Il souhaite même à l'unanimité moins 2 abstentions, que **les aides régionales dont question** dans l'ensemble des sections 1 et 2 **puissent également être allouées à des acteurs privés agréés** dont les actions permettent de répondre à la problématique du droit au logement et **à condition qu'ils s'engagent à respecter les mêmes conditions que celles imposées aux acteurs publics**.

Il en est/sera ainsi par exemple des CLT et/ou des logements de type « Livingstone » (reconversion de bureaux en logements) qui sont ou deviendront des sociétés coopératives sans être cependant des AIS ou des asbl agréées pour lesquelles l'article 184 prévoit une autre forme d'aide.

- A l'unanimité moins deux abstentions, il **s'interroge également sur le fait que le logement moyen et son opérateur principal, la SDRB, semblent être exclus du dispositif** de prise en charge des abords et équipements et en demande la raison au Cabinet.
- Il relève enfin que **le terme « habitations assimilées » est inopportun** car sa définition n'existe nulle part. Il souhaite qu'il soit remplacé par « ... un ensemble de **logements sociaux, ou assimilés, ou encore** ... », l'article 138 parlant de « *logement ... assimilé au logement social* ».

Article 173

Le Conseil, réuni en groupe de travail, **fait remarquer la discordance entre cet article et l'article 171, § 1^{er}** : si l'article 171 n'inclut pas les logements moyens (cf. remarque *supra*), ceux-ci se trouvent repris ici.

TITRE IX
DE L'EGALITE DE TRAITEMENT

CHAPITRE II
Définitions

Article 191

- 9^o La référence à l'article 197, § 2 est erronée; **elle se rapporte à l'article 198, § 2.**

CHAPITRE VII
Charge de la preuve

Article 209, § 1^{er}

Le Conseil, réuni en groupe de travail, attire l'attention sur le fait que **reporter la charge de la preuve sur le défendeur risque de conduire à une multiplication de plaintes abusives des demandeurs**.

A la quasi unanimité (5 voix pour – 1 voix contre – 6 abstentions), il souhaite en l'occurrence que ce soit l'inverse qui se produise : à charge pour le demandeur d'apporter la preuve de ce qu'il avance.

HOOFDSTUK II
Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

Artikel 171, § 1

- De Adviesraad, in werkgroep bijeen, stelt met eenparigheid voor om aan het eind van de opsomming van de instanties die in aanmerking komen om sociale woningen of « *hiermee gelijk gestelde woningen* » te bouwen, de woorden « *alsook alle andere openbaar vastgoedbeheerders* » toe te voegen.

De Adviesraad wenst zelfs met eenparigheid min 2 onthoudingen, dat **de tegemoetkomingen waarvan sprake** in het geheel van afdelingen 1 en 2 **ook toegekend kunnen worden aan erkende privé-instanties** waarvan de acties het mogelijk maken om aan de problematiek van het recht op huisvesting tegemoet te komen en **op voorwaarde dat zij er zich toe verbinden dezelfde voorwaarden na te leven als deze die voor de overheidsinstanties gelden**.

Dat is of wordt bijvoorbeeld het geval van de CLT's en/of de zogenaamde « Livingstonewoningen » (reconversie van kantoren tot woningen) die coöperatieve vennootschappen zijn of worden zonder afhankelijk te zijn van de SVK's of de erkende vzw's waarvoor artikel 184 een andere vorm van tegemoetkoming bepaalt.

- Met eenparigheid min twee onthoudingen, **vraagt de Adviesraad zich ook af waarom de middenklassewoningen en de GOMB, als instantie die hierbij hoofdzakelijk betrokken is, uitgesloten lijken van het systeem** waarbij de omgeving en de uitrustingen ten laste worden genomen en vraagt aan het Cabinet wat hiervoor de reden is.
- Tot slot stipt de Adviesraad aan dat **de term « gelijkgestelde woningen » irrelevant is**, aangezien de definitie ervan nergens bestaat. De Adviesraad wenst dat dit wordt vervangen door « ... een geheel van sociale woningen of gelijkgesteld, of nog ... », terwijl artikel 138 spreekt over « *sociale of hiermee gelijkgestelde woningen* ... ».

Artikel 173

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, **merkt op dat dit artikel en artikel 171, § 1, niet overeenstemmen** : in artikel 171 zijn de middelgrote woningen niet vervat (cf. voornoemde opmerkingen), hetgeen hier wel het geval is.

TITEL IX
GELIJKE BEHANDELING

HOOFDSTUK II
Definities

Artikel 191

- 9^o De verwijzing naar artikel 197, § 2 is verkeerd; **het gaat om een verwijzing naar artikel 198, § 2.**

HOOFDSTUK VII
Bewijslast

Artikel 209, § 1

De Adviesraad, in werkgroep bijeen, vestigt er de aandacht op dat **als de bewijslast wordt gelegd bij de verweerder, dit dreigt aanleiding te geven tot een ongebreideld aantal onterecht ingediende klachten**.

Met schier eenparigheid (5 stemmen voor – 1 stem tegen – 6 onthoudingen) wenst de Adviesraad dat het omgekeerde wordt ingevoerd : de klager moet het bewijs leveren van hetgeen hij aanvoert.

Annexe 3**Note du gouvernement relative
au suivi des avis du Conseil d'Etat****« Avis du Conseil d'État**

Il est répondu ici aux remarques du Conseil d'État, point par point et suivant sa numérotation.

Certaines modifications, relatives à des articles qui n'avaient pas fait l'objet d'une proposition de modification par le Gouvernement, sont suggérées d'initiative par le Conseil d'État; il y est répondu également.

OBSERVATION PRELIMINAIRE

2. Le Conseil d'État, à juste titre, met en évidence l'ampleur du travail d'examen du texte en projet. Il est précisé que le délai a été prolongé, la demande ayant été adressée le 20 juillet et l'avis réceptionné le 4 octobre 2012.

FORMALITES

3. L'avis est suivi : il est répondu de manière précise et motivée à chaque remarque du CCL de préférence dans l'exposé des motifs.

COMPETENCE

4. Le point n'appelle pas de remarque particulière : le Conseil d'État rappelle qu'il est inhérent à la matière du logement, transférée aux Régions, que des dispositions régionales dérogent au Code civil.

5. L'avis est suivi : il est précisé dans l'exposé des motifs les raisons de confier une nouvelle compétence au tribunal de police.

REMARQUES GENERALES

6. Le Conseil d'État met en évidence des erreurs de renvois internes, auxquelles il est donné suite.

7. Le Conseil d'État estime qu'il est trop fréquemment donné délégation au Gouvernement pour mettre en œuvre le droit constitutionnel au logement.

Or, la délégation n'est formellement interdite que lorsque la matière est réservée au législateur, ce qui n'est pas le cas pour la matière du logement.

Il est répondu aux cas relevés par le CE :

Article 2, § 2, sur la classification des logements : des directives très claires sont données dans le commentaire des articles et il est renvoyé à un arrêté pour permettre au Gouvernement de se ménager une souplesse et s'adapter aux besoins qui peuvent fluctuer avec le temps. C'est donc une délégation que l'on ne pourrait déclarer non-cadrée.

Article 2, 22°, sur le renvoi à la réglementation locative sociale : ce renvoi est fait depuis l'origine; la réglementation est existante depuis 16 ans (1993) et précède donc le Code.

Bijlage 3**Nota van de Regering betreffende het gevolg
van de adviezen van de Raad van State****« Advies van de Raad van State**

Hieronder wordt puntsgewijs en volgens de door Raad van State gehanteerde nummering een antwoord geformuleerd op de opmerkingen van de Raad.

Bepaalde wijzigingen, die betrekking hadden op artikelen waarvoor de Regering geen voorstel tot wijziging heeft geformuleerd, worden op initiatief van de Raad van State gesuggereerd; op deze suggesties wordt hieronder eveneens een antwoord geformuleerd.

VOORAFGAANDE OPMERKING

2. De Raad van State benadrukt terecht de omvang van de werkzaamheden inzake het onderzoek van de ontworpen tekst. Er wordt gepreciseerd dat de termijn werd verlengd, aangezien de aanvraag op 20 juli 2012 werd ingediend en het advies op 4 oktober 2012 werd ontvangen.

VORMVEREISTEN

3. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : er wordt in de memorie van toelichting op duidelijke en met redenen omklede wijze geantwoord op elke opmerking van de Adviesraad voor de Huisvesting.

BEVOEGDHEID

4. Dit punt vereist geen bijzondere commentaar : de Raad van State herinnert eraan dat het inherent is aan de aan de gewesten overgedragen materie van de huisvesting dat gewestelijke bepalingen afwijken van de regels van het Burgerlijk Wetboek.

5. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : in de memorie van toelichting worden de motieven verduidelijkt voor de toewijzing van een nieuwe bevoegdheid aan de politierechtbank.

ALGEMENE OPMERKINGEN

6. De Raad van State maakt melding van een aantal foutieve interne verwijzingen, die dienovereenkomstig werden verbeterd.

7. De Raad van State is van mening dat er te vaak delegatie wordt gegeven aan de Regering om het grondwettelijk recht op huisvesting tot uitvoering te brengen.

Deze delegatie is echter enkel formeel verboden, indien de materie voorbehouden is voor de wetgever, wat niet het geval is voor het huisvestingsbeleid.

Er wordt een antwoord geformuleerd op de door de RvS aangekaarte gevallen :

Artikel 2, § 2, inzake de klassering van de woningen : in het commentaar bij de artikelen worden erg duidelijke richtlijnen gegeven en er wordt verwezen naar een besluit om de Regering de mogelijkheid te bieden zich flexibel op te stellen en zich aan te passen aan de behoeften die doorheen de tijd kunnen evolueren. Het betreft hier dus een delegatie die niet als « onomkaderd » kan worden beschouwd.

Artikel 2, 22°, inzake de verwijzing naar de sociale huurregelgeving : in deze verwijzing werd van bij het begin voorzien; de regelgeving bestaat reeds 16 jaar (1993) en gaat de Code dus vooraf.

Article 4, § 1 : la même remarque peut être faite concernant les normes de salubrité.

Article 160 : le CE s'interroge sur l'opportunité de maintenir le recours possible à l'aide à l'acquisition. Cette dernière n'a plus été estimée pertinente à partir de 2002; seul le Gouvernement en fonction du budget régional, pourrait décider de la réactiver. Cela démontre qu'une souplesse est nécessaire dans l'exécution de mesures, lorsque celles-ci semblent ne pas rencontrer l'objectif poursuivi à une période donnée.

8. Le CE rappelle que le contrat de gestion des SISF doit porter sur l'exécution technique et non les priorités et orientations. Si cela est exact, cela nous paraît également être rencontré puisque l'article 44 balise strictement les sujets dont peut traiter le contrat de gestion et le contrat perd toute compétence dès qu'il s'écarte de ces thèmes.

9. Les confirmations tacites de décisions dont recours ne sont pas permis, dans tous les cas lorsque c'est un désavantage du citoyen.

Sont visés : Article 7, § 4 : insalubrité; article 9, § 3 : recours au Gouvernement insalubrité; article 10, § 3 : recours sur l'amende; article 21 : recours contre l'amende inoccupés; article 65 : recours SLRB; article 78, § 2 : recours SISF au Gouvernement.

Il faut d'abord noter qu'aucun de ces régimes de recours n'a été modifié par le présent projet.

Ensuite, aucune disposition législative n'interdit le rejet implicite de recours; au contraire, l'article 14 des lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'État stipule « le silence de l'autorité est réputé constituer une décision de rejet susceptible de recours » (exemple : CE, 5 mars 2008).

10. Le CE relève un éventuel manque de cohérence dans la structure et prend pour exemple l'insalubrité placée à l'article 7 et l'amende pour logement inoccupé placée à l'article 20.

La lisibilité du Code est l'un des objectifs poursuivis par le présent projet, puisqu'il est constitué de différentes ordonnances adoptées sur une décennie. Il veuille donc à davantage de cohérence avec une nouvelle structuration, mais certains renvois à des définitions ou chapitres préexistants sont inévitables, au risque de devoir procéder à une réécriture complète du texte.

Ainsi, pour reprendre l'exemple du CE, sont identifiés trois instruments de la politique du logement : la lutte contre l'insalubrité, le droit de gestion publique, et l'amende administrative pour inoccupation, et le fait que les amendes se retrouvent tant dans l'insalubrité que l'inoccupation n'énerve en rien la pertinence de cette classification.

11. L'avis est suivi : un arrêté de présentation précède désormais le projet d'ordonnance.

12. L'avis n'est pas suivi, compte tenu de l'extrême diversité des situations, tant entre domaine acquisitif et locatif, qu'à l'intérieur de chacun d'eux-ci.

13. L'avis est suivi : la notion de ménage à l'article 2, § 1, 7°, est clarifiée.

14. Définition de « petit logement » : la définition peut être supprimée puisqu'il n'y est plus fait référence dans le code. Il n'y aura donc plus

Artikel 4, § 1 : dezelfde opmerking kan worden gemaakt voor de gezondheidsnormen.

Artikel 160 : De RvS stelt zich vragen bij de opportuniteit om het beroep op een tegemoetkoming voor het verkrijgen van een woning te handhaven. Deze tegemoetkoming werd sinds 2002 niet meer relevant geacht; enkel de Regering kan in functie van de gewestbegroting beslissen om deze tegemoetkoming opnieuw te activeren. Dit toont aan dat er flexibiliteit nodig is bij de uitvoering van de maatregelen, wanneer deze in een bepaalde periode de nagestreefde doelstelling niet bereiken.

8. De RvS herinnert eraan dat de beheersovereenkomst van de OVM's betrekking moet hebben op de technische uitvoering en niet op de prioriteiten en de oriëntering. Indien we deze opmerking als gerechtvaardigd zouden beschouwen, lijkt het ons dat wij hieraan wel degelijk hebben voldaan, aangezien artikel 44 de onderwerpen strikt afbaken waarover de beheersovereenkomst mag handelen en de overeenkomst zijn toepassing verliest wanneer er wordt afgeweken van deze thema's.

9. Stilzwijgende beslissingen waartegen geen beroep kan worden aangeklaagd worden bevestigd voor alle gevallen waarin dit een nadeel voor de burger oplevert.

Het betreft hier de volgende artikelen : artikel 7, § 4 : ongezondheid; artikel 9, § 3 : beroep bij de Regering in geval van ongezondheid; artikel 10, § 3 : beroep tegen de boete; artikel 21 : beroep tegen de leegstandsboete; artikel 65 : beroep BGHM; artikel 78, § 2 : beroep OVM's bij de Regering.

Eerst en vooral, dient te worden opgemerkt dat geen van deze beroepsmiddelen door onderhavig ontwerp werd gewijzigd.

Daarnaast, verbiedt geen enkele wetsbepaling de impliciete weigering van een beroep; zo bepaalt artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State van 12 januari 1973 met name het volgende : « het stilzwijgen van de overheid wordt geacht een afwijzende beslissing te zijn waartegen beroep kan worden ingesteld » (bijvoorbeeld : RvS 5 maart 2008).

10. De RvS maakt melding van een mogelijk gebrek aan coherentie in de structuur en haalt als voorbeeld de ongezondheid uit artikel 7 en de leegstandsboete uit artikel 20 aan.

De leesbaarheid van de Code is een van de doelstellingen die onderhavig ontwerp nastreeft, aangezien de Code is samengesteld uit verschillende ordonnances die de voorbije tien jaar werden goedgekeurd. Daar waar het ontwerp door het aanbrengen van een nieuwe structuur in hoofdzaak de coherentie wenst te waarborgen, zijn bepaalde verwijzingen naar reeds bestaande definities of hoofdstukken echter onvermijdelijk om te voorkomen dat men zou moeten overgaan tot een volledige herschrijving van de tekst.

In navolging van het door de RvS aangehaalde voorbeeld, worden drie instrumenten van het huisvestingsbeleid geïdentificeerd : de strijd tegen de ongezondheid, het openbaar beheersrecht en de administratieve leegstandsboete; het feit dat de boetes zowel betrekking hebben op de ongezondheid als op de leegstand, brengt de relevantie van deze klassering geenszins in gedrang.

11. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : het ontwerp van ordonnantie wordt nu voorafgegaan door een indieningsbesluit.

12. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies, rekening houdend met de extreme diversiteit van de situaties en dit zowel tussen de categorieën van de koop- en huurwoningen als binnen elke aparte categorie.

13. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : de notie « gezin » in artikel 2, § 1, 7°, werd verduidelijkt.

14. Inzake de definitie van « kleine woning » : de definitie kan worden geschrapt aangezien er in de Code niet meer naar verwezen wordt. Er bestaat

confusion avec le terme « moyen » qui, en néerlandais, peut renvoyer à la surface et non aux revenus.

15. L'avis est suivi : la possibilité de maintenir sur le marché locatif un bien qui n'est pas parfaitement conforme aux normes est clarifiée.

Il est ainsi fait référence à la proportionnalité des travaux et la minime importance des manquements. Afin d'encadrer l'appréciation de l'administration, le Gouvernement pourra déterminer les manquements qui ne peuvent en aucun cas être tolérés.

16. Sur le maintien de la moitié de l'amende, en cas de « non-conforme non-fermé ». L'avis du CE (et du CCL) est suivi : si aucune amende n'avait été initialement prévue, la moitié du minimum ne sera pas réclamé. L'amende ne peut, en effet, couvrir des frais administratifs.

17. L'avis n'est pas suivi : il s'agit effectivement d'une répétition de la loi de 1991 sur le bail, dans un but d'une meilleure protection des bailleurs et preneurs. Cette disposition n'ayant pas été modifiée dans le présent projet, il est proposé de le maintenir.

18. L'avis est suivi : il n'est plus renvoyé au Code pénal.

19. L'avis est suivi, quant à l'obligation d'offrir un relogement en cas de fermeture. Toutefois, l'offre devra être faite dans un délai d'un mois lors que la fermeture est immédiate.

20. L'avis est suivi. Le CE estimant le renvoi aux articles 7 et 8 insuffisamment précis, sont désormais expressément visés plutôt qu'exclus, les cas applicables. Par ailleurs, il n'est plus fait mention de l'article 8 qui est sans doute source de confusion.

21. La remarque de traduction est suivie.

22. L'avis n'est pas suivi. En effet, la disposition, non modifiée dans le présent projet, a encouru le contrôle de la Cour constitutionnelle (arrêt 91/2010).

23. L'avis n'est pas suivi. Il est, en effet, expressément précisé que les procès-verbaux des agents communaux ont la même valeur que ceux des agents régionaux. La traduction est, par ailleurs, vérifiée.

24. L'avis n'est pas suivi. Il s'agit ici (texte par ailleurs non modifié) d'informer de la procédure et non d'annoncer qu'une amende est infligée. Cela ne présage donc en rien de l'issue de la procédure. Les termes ne nous paraissent pas contradictoires puisque l'amende n'étant qu'encourue et non encore infligée, l'auteur n'est bien que présumé. Par contre l'avis est suivi, en ce qu'il faut indiquer plus explicitement que l'amende ne s'enclenche qu'à la fin du délai.

25. L'avis n'est pas suivi : il est renvoyé à l'enseignement général de l'arrêt de la Cour constitutionnelle 91/2010 : « B.4.6.1. (...) Il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi. Dans l'exercice de leur compétence en matière de logement, les régions peuvent apporter des restrictions au droit de propriété, notamment en vue de donner exécution à l'article 23 de la Constitution. La mise en œuvre d'une politique du logement implique en effet que des limites soient apportées à l'exercice des droits des titulaires de droits réels sur les immeubles concernés par les mesures destinées à atteindre les objectifs du législateur en matière de droit au logement. ».

dus geen verwarring meer met de term « middelgrote woning » die in het Nederlands zowel kan verwijzen naar de oppervlakte als naar het inkomen.

15. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : de mogelijkheid om een woning op de huurmarkt te houden die niet volledig in overeenstemming met de normen werd verduidelijkt.

Zo wordt er verwezen naar de proportionaliteit van de werken en de geringe omvang van de gebreken. Om de beoordeling van de administratie te omkaderen, zal de Regering de gebreken nader kunnen bepalen die in geen enkel geval kunnen worden toegestaan.

16. Het behoud van de helft van de boete in geval van « niet-conforme en niet gesloten » woningen. Er wordt gevolg gegeven aan het advies van de RvS (en de Adviesraad voor Huisvesting) : indien er initieel in geen enkele boete werd voorzien, zal de helft van de minimumboete niet worden gevorderd. De boete mag immers geen administratieve kosten dekken.

17. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies : het betreft hier met name een verwijzing naar de wet van 1991 inzake de huurovereenkomst met het oog op een betere bescherming van de verhuurders en huurders. Aangezien deze bepaling niet werd gewijzigd in onderhavig ontwerp, wordt er voorgesteld om ze te behouden.

18. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : er wordt niet meer verwezen naar het Strafwetboek.

19. Er wordt gevolg gegeven aan het advies inzake de verplichting om een herhuisvestingsoplossing voor te stellen in geval van sluiting. Dit voorstel dient echter te gebeuren binnen een termijn van één maand wanneer er tot een onmiddellijke sluiting wordt overgegaan.

20. Er wordt gevolg gegeven aan het advies. Aangezien de RvS de verwijzing naar de artikelen 7 en 8 ontoereikend acht, worden de toepasselijke gevallen eerder uitdrukkelijk aangehaald dan uitgesloten. Daarnaast, wordt geen melding meer gemaakt van artikel 8 dat mogelijke verwarring kon scheppen.

21. Er wordt gevolg gegeven aan de opmerking inzake de vertaling.

22. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies. Zo werd de bepaling, die overigens niet werd gewijzigd in onderhavig ontwerp, onderworpen aan de controle van het Grondwettelijk Hof (besluit 91/2010).

23. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies. Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat de processen-verbaal van de gemeentelijke ambtenaren dezelfde waarde hebben als deze van de gewestelijke ambtenaren. De vertaling werd dienovereenkomstig geïnterpreteerd.

24. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies. Het komt er hier (zonder dat de tekst gewijzigd wordt) op aan inlichtingen te verschaffen over de procedure en niet aan te kondigen dat een boete wordt opgelegd. Dit beïnvloedt dus gezinszins het gevolg van de procedure. De termen lijken ons niet tegenstrijdig, aangezien er enkel wordt gewaarschuwd voor de boete die dus nog niet definitief wordt opgelegd en er bijgevolg slechts een vermoeden van overtreding is. Er wordt daarentegen wel gevolg gegeven aan het advies inzake een meer expliciete aanhaling van het feit dat de procedure van de boete slechts in gang wordt gezet op het einde van de termijn.

25. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies : er wordt verwezen naar de algemene lessen die kunnen worden getrokken uit arrest 91/2010 van het Grondwettelijk Hof : « B.4.6.1 (...) Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. Bij de uitoefening van hun bevoegdheid inzake huisvesting kunnen de gewesten beperkingen aanbrengen op het eigendomsrecht, meer bepaald om artikel 23 van de Grondwet uit te voeren. De tenuitvoerlegging van een huisvestingsbeleid impliceert immers dat limieten worden aangebracht op de uitoefening van de rechten van de houders van zakelijke rechten op de woningen waarvoor de maatregelen gelden die bestemd zijn om de doelstellingen van de wetgever inzake recht op huisvesting te bereiken. ».

26. L'avis est suivi : le terme « bezet » est remplacé par « verhuurt ».
27. L'avis est partiellement suivi. La disposition rencontre déjà la pré-occupation légitime du CE : toute latitude ne sera pas laissée à l'opérateur public puisque d'une part, le Gouvernement adoptera un règlement-type et d'autre part, les critères de localisation et de revenus minimaux sont exclus.
28. L'avis est partiellement suivi : la disposition est remaniée pour plus de clarté et un recours administratif auprès du Gouvernement est instauré pour les opérateurs autres que les communes et CPAS (AIS, FL, SDRB). Les recours ordinaires sont exposés dans le commentaire d'article : Conseil d'État pour la SDRB et Tribunal de première instance pour les AIS et le FL.
29. L'avis n'est pas suivi quant à la définition des « occupations précaires ». Il s'agit, en effet, d'un véhicule *sui generis* non traité spécifiquement par une loi puisque n'émargeant ni au bail ni au commodat. Néanmoins le régime juridique afférent à ce type d'occupation est réglé par la doctrine (dont I. et M. SNICK).
30. L'avis est partiellement suivi. Les champs à traiter sont suffisamment circonscrits et quant au contenu même de ces champs, d'autres textes les réglementent déjà, comme la fixation des loyers (cf. articles 16 et suivantes de l'arrêté locatif du 26 septembre 1996). Par ailleurs, par un arrêt du 10 mars 1998 (24/98), la Cour constitutionnelle a eu l'occasion de statuer sur ce point. Il est, toutefois, rappelé dans l'ordonnance que le règlement applicable aux SISP n'ayant pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB doit être pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région.
31. L'avis est suivi : la peine encourue est explicitement mentionnée.
32. L'avis n'est pas suivi : loin d'être binaire, le choix laisse au juge la possibilité d'infliger une sanction allant du simple au décuple et d'ainsi, adapter au plus près la sanction à la gravité et par là assurer l'indispensable caractère de proportionnalité dont doit être revêtue sa décision.
33. L'avis est suivi et la phrase « sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le code pénal » est biffée.
34. L'avis est partiellement suivi : il est ajouté que les propositions du CCL sont, tout comme leurs avis, transmises dans les deux langues.
35. L'avis n'est pas suivi : la disposition n'a pas fait l'objet d'une modification dans le présent projet. Par ailleurs, le CCL n'est pas un organe décisionnel comme le CA de la SLRB; par ailleurs, ses membres font valoir une expertise particulière. Ainsi, seuls les président et vice-président doivent être de groupes linguistiques différents. Le même type de règle est applicable au Conseil économique et social.
36. L'avis est suivi : il est fait renvoi aux règles de mutation (article 140, alinéa 1^{er}, 7^o).
37. L'avis n'est pas suivi : une habilitation au Gouvernement est prévue et par ailleurs, l'arrêté existe déjà.
38. L'avis est partiellement suivi. Il ne s'agit pas de définir pour définir car de véritables effets de droit sont attachés à la reconnaissance du statut d'associations agréées telles que développées aux articles 187 et

26. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : de term « bezet » werd vervangen door « verhuurt ».
27. Er wordt gedeeltelijk gevolg gegeven aan het advies. De bepaling komt reeds tegemoet aan de legitieme bekommernis van de RvS : de openbare operator zal niet geheel worden vrijgelaten, aangezien de Regering, enerzijds, een standaardreglement zal goedkeuren en de criteria inzake de ligging en het minimale inkomen, anderzijds, worden uitgesloten.
28. Er wordt gedeeltelijk gevolg gegeven aan het advies : de bepaling werd herschreven voor meer duidelijkheid en er wordt voorzien in de mogelijkheid tot een administratief beroep bij de Regering voor andere operatoren dan de gemeenten en OCMW's (SVK's, WF en BGHM). De gewone beroepsmiddelen worden nader uiteengezet in de commentaar bij de artikelen : Raad van State voor de BGHM en Rechtbank van Eerste Aanleg voor de SVK's en het WF.
29. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies inzake de definitie van « preciaire terbeschikkingstellingen ». Het betreft hier namelijk een *sui generis* instrument dat niet specifiek wordt behandeld door een wet, aangezien het noch onder de huurovereenkomst, noch onder het bruikleen valt. De wettelijke voorschriften voor deze soort bezetting worden echter geregeld door de doctrine (onder andere I. en M. SNICK).
30. Er wordt gedeeltelijk gevolg gegeven aan het advies. De toepassingsgebieden voldoende omschreven en wat de inhoud van deze toepassingsgebieden betreft, wordt deze reeds geregeld in andere teksten, zoals dit bijvoorbeeld het geval is voor de vaststelling van de huurprijzen (cf. artikel 16 en volgende van het huurbesluit van 26 september 1996). Daarnaast heeft het Grondwettelijk Hof middels een arrest van 10 maart 1998 (24/98) de gelegenheid gekregen om een ter zake dienend oordeel te vellen. In de ordonnantie wordt er echter aan herinnerd dat het reglement dat van toepassing is op de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben afgesloten met de BGHM dient te worden opgesteld, overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft afgesloten.
31. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : de mogelijke straf wordt expliciet aangehaald.
32. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies : er bestaat geen ambiguïteit op het vlak van de keuze die aan de rechter wordt gelaten om een lichte of zware straf op te leggen en de sanctie dus zo goed mogelijk af te stemmen op de ernst van de inbreuk, aangezien de rechter op die manier de noodzakelijke proportionaliteit van zijn beslissing kan waarborgen.
33. Er wordt gevolg gegeven aan het advies en de zin « onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek » werd geschrapt.
34. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : er werd toegevoegd dat de voorstellen van de Adviesraad net als de adviezen in de twee talen moeten worden uitgebracht.
35. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies : de bepaling werd niet gewijzigd in onderhavig ontwerp. Daarnaast, is de Adviesraad geen beslissingsorgaan zoals de Raad van Bestuur van de BGHM; bovendien moeten zijn leden beschikken over een bijzondere deskundigheid. Daarom moeten enkel de voorzitter en ondervoorzitter tot een andere taalgroep behoren. Een gelijkaardige regel is van toepassing voor de Economisch en Sociale Raad.
36. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : er wordt verwezen naar de doorstromingsregels (artikel 140, lid 1, 7^o).
37. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies : er wordt voorzien in een machtiging van de Regering en daarnaast bestaat het besluit reeds.
38. Er wordt gedeeltelijk gevolg gegeven aan het advies. Het betreft hier geen definitie « om te definiëren », aangezien er daadwerkelijke rechtsgevolgen worden gekoppeld aan de erkenning van het statuut van

189. Instituer des acteurs est aussi le rôle de la réglementation. La formulation est toutefois revue comme suit : « 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. ».

39. L'avis est suivi : la notion de substitution est utilisée de manière plus uniforme en néerlandais.

40. L'avis est suivi. Il est ajouté qu'en cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

41. L'avis n'est pas suivi. L'article ne vise pas les mutations et les conséquences attachées au refus de mutation et de déménagement ne sont pas les mêmes puisque la résiliation automatique n'intervient que dans le second cas. La redondance n'est donc qu'apparente et se justifie par la différence de régime existant entre mutation et fin du bail à durée déterminée.

42. L'avis n'est pas suivi, sur ces dispositions récemment introduites par le Parlement. En effet, il y a bien des effets juridiques : le droit au logement est plus qu'avoir un toit – il y a des considérations environnementales, financières, d'équipement public, etc. Suivant la jurisprudence de la CJUE, le mode de vie nomade est intimement constitutif de l'identité culturelle des gens du voyage et partant, relève du droit à la protection de la vie privée et familiale consacré par l'article 8 de la Convention. Cette conception extensive du droit au logement trouve due répercussion au sein de code du logement. ».

de erkende vereniging, zoals voorzien in de artikelen 187 en 189. Het instellen van actoren behoort eveneens tot de taken van de regelgeving. De formulering werd echter als volgt herschreven : « 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 ».

39. Er wordt gevolg gegeven aan het advies : de notie « in de plaats stellen » werd op meer uniforme wijze gebruikt in de Nederlandse tekst.

40. Er wordt gevolg gegeven aan het advies. Er werd toegevoegd dat bij geschillen de gewone beroepsmiddelen van toepassing zijn.

41. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies. Het artikel doelt niet op de doorstromingen en de gevolgen die worden gekoppeld aan de weigering van een doorstroming of een verhuis zijn niet dezelfde, aangezien de automatische ontbinding slechts voorkomt in het tweede geval. De herhaling is dus niet overbodig en is gerechtvaardigd door het feit dat er een verschillend stelsel van toepassing is voor de doorstromingen en het einde van de huurovereenkomst voor bepaalde duur.

42. Er wordt geen gevolg gegeven aan het advies inzake de bepalingen die onlangs door het Parlement werden ingevoerd. Er zijn immers wel degelijke juridische gevolgen : het recht op huisvesting omvat meer dan enkel een onderdak – er dient ook rekening te worden gehouden met overwegingen inzake het milieu, de financiële middelen, de openbare uitrustingen, ... Overeenkomstig de jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie is het nomadisch bestaan nauw verbonden met de culturele identiteit van de woonwagenbewoners en valt deze bijgevolg onder het recht op de eerbiediging van het privé- en gezinsleven waarin wordt voorzien door artikel 8 van de Conventie. Deze ruime interpretatie van het recht op huisvesting vindt haar weerslag in de huisvestingscode. ».

Annexe 4

**Avis de la Commission de la Protection
de la Vie privée concernant le dispositif
prévu à l'article 15 en projet**

Objet : Communication de données de consommation d'eau et d'électricité par les services de distribution à la Cellule administrative régionale *ad hoc* de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la lutte contre les immeubles inoccupés (CO-A-2012-010)

La Commission de la protection de la vie privée;

Vu la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel (ci-après LVP), en particulier l'article 29;

Vu la demande d'avis de M. Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale reçue le 23 février 2012;

Vu les rapports de Monsieur Stefan Verschuere et de Madame Françoise D'Hautcourt;

Émet, le 11 avril 2012, l'avis suivant :

1. OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

1. Le 7 avril 2011, M. Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du logement et de la lutte contre l'incendie et de l'aide médicale urgente, sollicite l'avis de la Commission à propos de la compatibilité à la loi du 8 décembre 1992 d'un système envisagé de transmission à la « cellule administrative régionale *ad hoc* » des données de consommation d'eau et d'électricité par les services de distribution dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés ⁽¹⁾.
2. Le demandeur avait auparavant déjà reçu une brève analyse par le Secrétariat de la Commission le 23 mars 2011, qui portait sur les dispositions applicables de la loi vie privée, et qui concluait par l'opportunité de solliciter l'avis formel de la Commission en tant qu'organe collégial.
3. Par un courrier du 9 août 2011, la Commission informe le demandeur de la décision qui est la sienne de suspendre l'examen du dossier, ne l'estimant alors pas en état.
4. Entre temps, le 11 janvier 2012, le demandeur a été autorisé par le Comité sectoriel du Registre national à disposer d'un accès permanent aux informations visées à l'article 3, premier alinéa, 1° à 3°, 5° (ainsi que ses mutations), 6°, 8° et 9° (en ce compris son historique) de la LRN et à utiliser le numéro d'identification du Registre national dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés (Délibération RN 06/2012).
5. Par un courrier du 22 février 2012, le demandeur a réintroduit une demande d'avis comprenant une description plus complète du traitement de données envisagé.
6. La question concrète posée par le demandeur est celle de savoir si les données à caractère personnel relatives aux propriétaires de logements

(1) Article 23*duodecies* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, ci-après CBL : « Constitue une Infraction administrative le fait, pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 18, § 2 et § 3, du présent Code, un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages ».

Bijlage 4

**Advies van de Commissie voor de Bescherming
van de Persoonlijke Levenssfeer betreffende de
in het ontworpen artikel 15 voorziene bepalingen**

Betreft : mededeling van gegevens over het water- en elektriciteitsverbruik door de distributiediensten aan de Gewestelijke administratieve cel *ad hoc* van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter bestrijding van de woningleegstand (CO-2012-010)

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer;

Gelet op de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens (hierna WVP), inzonderheid artikel 29;

Gelet op het verzoek om advies van de heer Christos Doulkeridis, Staatssecretaris van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ontvangen op 23 februari 2012;

Gelet op het verslag van de heer Stefan Verschuere en mevrouw Françoise D'Hautcourt;

Brengt op 11 april 2012 het volgend advies uit :

1. ONDERWERP EN CONTEXT VAN DE AANVRAAG

1. Op 7 april 2011 verzocht de heer Christos Doulkeridis; Staatssecretaris van de Gewestregering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp, de Commissie advies uit te brengen over de verenigbaarheid van de wet van 8 december 1992 met het geplande systeem waarbij de distributiediensten de gegevens over het water- en elektriciteitsverbruik zouden doorgeven aan de « gewestelijke administratieve cel *ad hoc* » in het kader van de bestrijding van de woningleegstand ⁽¹⁾.
2. De aanvrager ontving op 23 april 2011 van het Secretariaat van de Commissie reeds een korte analyse, over de toepasselijke bepalingen van de WVP en waarin werd besloten dat het gepast zou zijn mocht er formeel advies worden gevraagd aan de Commissie als collegiaal orgaan.
3. Met haar brief van 9 augustus 2011, lichtte de Commissie de aanvrager in over haar beslissing tot opschorting van het dossier omdat het niet volledig was.
4. Ondertussen machtigde het Sectoraal comité van het Rijksregister de aanvrager op 11 januari 2012 om permanent toegang te hebben tot de informatiegegevens bedoeld in artikel 3, eerste lid, 1° tot 3°, 5° (en ook aan de wijzigingen ervan), 6°, 8° en 9° (met inbegrip van de historiek) van de WRR en om het identificatienummer van het Rijksregister te gebruiken in de strijd tegen de woningleegstand (Beraadslaging RR 06/2012).
5. De aanvrager vernieuwde zijn adviesaanvraag per brief van 22 februari 2012. In die aanvraag wordt de geplande gegevensverwerking veel vollediger omschreven.
6. De aanvrager stelt de volgende concrete vraag : Mogen de persoonsgegevens betreffende gebouwen waarvoor de distributiediensten een

(1) Artikel 23*duodecies* van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, hierna de BHC : « De eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht van het gebouw, die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 18, § 2 en § 3 van deze Code, begaat een administratieve overtreding ».

pour lesquels les services de distribution identifient une consommation d'eau inférieure à 5 m³ par an ou d'électricité de moins de 100 kw par an peuvent être communiquées à l'administration bruxelloise compétente (2).

II. EXAMEN DE LA DEMANDE

1. *Légalité*

7. Le traitement de données à caractère personnel ne peut être effectué que dans l'une des hypothèses énoncées à l'article 5 de la LVP.
8. En l'occurrence, le traitement soumis à l'avis de la Commission, à savoir la transmission au Service visé à l'article 23^{duodécies} de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (ci-après CBL) des données de consommation d'eau et d'électricité par les services de distribution dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, est nécessaire au respect d'une obligation à laquelle est soumis le responsable du traitement par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance (article 5, c).
9. Le CBL considère en effet comme une présomption réfragable d'occupation d'un logement une consommation anormalement faible d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, le propriétaire ou le titulaire de droits réels pouvant justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.
10. En tant que responsable de traitement (3), le Service visé à l'article 23^{duodécies} du CBL peut dès lors valablement traiter les données relatives aux personnes dont la consommation d'eau est inférieure à 5 m³ par an, ou dont la consommation d'électricité est de moins de 100 kw par an, puisque ces données constituent un critère légal établi en vertu de l'article 18, § 2, du CBL.

2. *Finalité*

11. Conformément à l'article 4, § 1^{er}, 2^o, de la LVP, les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne peuvent pas être traitées ultérieurement d'une manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des attentes raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables.
12. A contrario, des données peuvent donc être traitées ultérieurement de manière compatible avec les finalités déterminées, explicites et légitimes pour lesquelles elles ont été obtenues, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables (4).
13. Il n'est pas requis que ces dispositions légales et réglementaires prévoient explicitement le traitement ultérieur. Il suffit que le traitement ultérieur projeté puisse être considéré nécessaire à la réalisation de la finalité des dispositions légales et réglementaires en question, en d'autres termes qu'il soit nécessaire pour que ces dispositions puissent être correctement appliquées.

(2) L'article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 établit la consommation minimale d'eau et d'électricité en-deçà de laquelle il y a lieu de présumer le logement inoccupé.

(3) Voy. point II, f, 1. Responsable de traitement, *infra*.

(4) L'autorité, qui ne dispose pas de ces informations, devrait pouvoir les obtenir de l'intercommunale concernée – qui traite toutefois ces données à d'autres fins, à savoir la facturation de l'eau et de l'électricité consommées par ses clients.

watervbruik vaststellen die lager is dan 5 m³ per jaar of een elektriciteitsverbruik lager dan 100 kw per jaar, aan de bevoegde Brusselse administratie worden verstrekt (2) ?

II. ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG

1. *Wettelijkheid*

7. Persoonsgegevens mogen uitsluitend worden verwerkt in één van de gevallen vermeld onder artikel 5 van de WVP.
8. In onderhavig geval is de verwerking die voor advies werd voorgelegd aan de Commissie noodzakelijk, namelijk de doorgifte van de distributiediensten aan de Dienst bedoeld in artikel 23^{duodécies} van de ordonnantie van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, hierna de BHC, van gegevens die het water- en elektriciteitsverbruik betreffen voor de strijd tegen de woningleegstand, om de verplichting te kunnen naleven die aan de verantwoordelijke voor de verwerking zijn opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie (artikel 5, c).
9. De BHC gaat inderdaad uit van een weerlegbaar vermoeden van woningleegstand als er een abnormaal klein water- en elektriciteitsverbruik wordt vastgesteld over een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden daar de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten deze stand kan rechtvaardigen aan de hand van zijn of zijn huurders situatie.
10. De Dienst, bedoeld onder artikel 23^{duodécies} van de BHC kan als verantwoordelijke voor de verwerking (3) bijgevolg de gegevens betreffende de personen van wie het watervbruik lager is dan 5 m³ per jaar of het elektriciteitsverbruik lager dan 100 kw per jaar rechtsgeldig verwerken aangezien die gegevens een wettelijk criterium is, vastgesteld krachtens artikel 18, § 2, van de BHC.

2. *Doelinde*

11. Overeenkomstig artikel 4, § 1, 2^o van de WVP moeten persoonsgegevens worden verzameld voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden en kunnen zij niet verder worden verwerkt op een manier die onverenigbaar is met die doeleinden, rekening houdend met alle relevante factoren, met name de redelijke verwachtingen van de betrokkene en de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen.
12. Omgekeerd mogen de gegevens dus verder worden verwerkt op een manier die verenigbaar is met de welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden waarvoor ze werden verkregen, rekening houdend met alle relevante factoren, met name de redelijke verwachtingen van de betrokkene en de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen (4).
13. Het is niet noodzakelijk dat deze wettelijke en reglementaire bepalingen uitdrukkelijk voorzien in de verdere verwerking. Het volstaat dat de verdere, geplande verwerking als noodzakelijk kan worden beschouwd om het doeleinde te bereiken van de wettelijke en reglementaire bepalingen in kwestie. Met andere woorden het moet noodzakelijk zijn om deze bepalingen correct te kunnen uitvoeren.

(2) Artikel 9 van de Verordening van de Gewestregering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19 februari 2004 voert het minimum water- en elektriciteitsverbruik in onder hetwelk kan verondersteld worden dat de woning leegstaat.

(3) Zie punt II, f, 1 Verantwoordelijke voor de verwerking, *infra*.

(4) De overheid die niet over deze informatiegegevens beschikt, moet ze van de betrokken intercommunale kunnen verkrijgen die deze gegevens weliswaar verwerkt voor andere doeleinden, namelijk de facturering van het water- en elektriciteitsverbruik van de klanten,

14. L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement prévoit un système de lutte contre les logements inoccupés et érige de la sorte en infraction administrative l'inoccupation prolongée d'un logement.
15. À cet effet, elle présume inoccupés, entre autres, les 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 ⁽⁵⁾.
16. Partant, la Commission constate que les finalités visées sont déterminées, explicites et légitimes au sens de l'article 4, § 1, 2°, de la loi vie privée et que le traitement ultérieur est nécessaire pour l'application du CBL.

3. Proportionnalité

17. L'article 4, § 1^{er}, 3°, de la LVP stipule que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues et pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement. Dans le choix des modalités de traitement permettant d'atteindre la finalité poursuivie, le responsable du traitement devrait également veiller à opter pour celles qui sont les moins attentatoires à la vie privée des personnes concernées. Une ingérence dans le droit à la protection des données des personnes concernées doit en effet être proportionnée au regard des finalités du traitement pour le responsable du traitement.
18. Afin de lutter contre les logements inoccupés, l'article 18, § 2, du CBL a établi deux présomptions d'inoccupation de logement :
- l'absence de mobilier indispensable;
 - une consommation d'eau ou d'électricité inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.
19. Conformément à l'article 18, § 2, 2° du CBL, il y a lieu de présumer un logement inoccupé :
- lorsque la consommation annuel d'eau se situe en-deçà de 5 m³ cube par an
 - lorsque le compteur électrique est scellé ou présente une consommation annuelle inférieure à 100 kwh.
20. Ces seuils s'alignent sur ceux fixés par le code Wallon du logement ⁽⁶⁾.
21. Par ailleurs, le Service visé à l'article 23*duodecies* du CBL n'a que peu de moyens humains ou juridiques ⁽⁷⁾ pour parvenir à des constata-

(5) Voy. Article 9 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement, *Moniteur belge* du 23 avril 2004.

(6) L'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements du 20 mai 1999 fixe ces seuils à 5 m³ pour la consommation d'eau et à 10 Kwh pour la consommation électrique; voy. également Avis n° 06/2012 du 8 février 2012.

(7) En effet, en vertu de l'article 23*duodecies* du CBL : « Ces agents peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes a été envoyé par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux ». Comme le relève la Cour Constitutionnelle dans son arrêt 91/2010 du 29 juillet 2010, « cet avertissement doit préciser la base sur laquelle les agents présumant qu'il y a inoccupation, de sorte que ces titulaires peuvent encore faire valoir avant la visite pour quelle raison tel n'est pas le cas. (...) Si le titulaire d'un droit réel s'oppose à la visite, l'article 23*duodecies* ne permet pas l'usage de la force ou de la contrainte ».

14. De ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode voorziet in een systeem dat de woningleegstand bestrijdt en stelt de langdurige leegstand van een woning in als een administratieve overtreding.
15. De ordonnantie beschouwt een woning als leegstaand wanneer het vastgesteld water- of elektriciteitsverbruik voor een periode van ten minste 12 opeenvolgende maanden lager is dan het minimumverbruik dat de Regering heeft vastgelegd ⁽⁵⁾.
16. Daarvan uitgaande stelt de Commissie vast dat de bedoelde doeleinden welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd zijn als bedoeld in artikel 4, § 1, 2°, van de WVP en dat de verdere verwerking noodzakelijk is om de BHC te kunnen uitvoeren

3. Proportionaliteit

17. Artikel 4, § 1, 3°, van de WVP bepaalt dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig moeten zijn uitgaande van de doeleinden waarvoor ze werden verkregen en waarvoor ze verder zullen worden verwerkt. De verantwoordelijke voor de verwerking moet om zijn doeleinde te bereiken, kiezen voor die modaliteiten die voor de betrokken persoon het minst privacy-intrusief zijn. Een inmenging in het recht op bescherming van de gegevens van de betrokken personen moet voor de verantwoordelijke voor de verwerking inderdaad proportioneel zijn ten aanzien van de doeleinden van de verwerking.
18. Om de leegstaande woningen te bestrijden heeft artikel 18, § 2, van de BHC twee vermoedens van woningleegstand vastgesteld :
- afwezigheid van het noodzakelijke meubilair;
 - een water- of elektriciteitsverbruik dat lager is dan het minimumverbruik vastgesteld door de Regering.
19. Overeenkomstig artikel 18, § 2, 2°, van de BHC, kan worden vermoed dat een woning leegstaat :
- als het jaarlijks waterverbruik lager is dan 5 m³;
 - als de elektriciteitsmeter verzegeld is of als het jaarlijks verbruik lager is dan 100 kwh.
20. Deze drempels liggen in de lijn van de drempels die de Waalse Huisvestingscode ⁽⁶⁾ heeft vastgesteld.
21. De Dienst bedoeld in artikel 23*duodecies* van de BHC heeft overigens maar weinig personele of juridische middelen ⁽⁷⁾ om doeltref-

(5) Zie artikel 9 van de Verordening van de Gewestregering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Huisvestingscode, *Belgisch Staatsblad* van 23 april 2004.

(6) Artikel 1 van het Besluit van de Waalse Regering betreffende de leegstandbestrijding van 20 mei 1999 legt de drempels vast van 5 m³ voor het waterverbruik en 10 Kwh voor het elektriciteitsverbruik. Zie ook Advies 06/2012 van 8 februari 2012.

(7) Krachtens artikel 23*duodecies* van de BHC : « Ze (de agenten) 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 ». Het Grondwettelijk hof vestigt de aandacht erop in zijn arrest 91/2010 van 29 juli 2010 : « Die waarschuwing dient te preciseren op grond waarvan de ambtenaren vermoeden dat er sprake is van leegstand, zodat die houders nog vóór het bezoek kunnen aanvoeren waarom dat niet het geval is (...). Wanneer de houder van een zakelijk recht zich tegen het bezoek zou verzetten, de bestreden bepaling het gebruik van geweld of dwang niet toelaat ».

- tions efficaces sur la base de la présomption d'inoccupation résultant d'une absence d'un mobilier suffisant, de sorte qu'une consommation d'eau ou d'électricité inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement constitue le critère objectif le plus opérationnel. Il constitue un préalable à la finalité légitime qui est celle de lutter contre les logements inoccupés.
22. D'après les informations complémentaires obtenues du demandeur, les services de distribution d'eau et d'électricité transmettront au Service visé à l'article 23*duodecies* du CBL une liste comprenant :
- le nom, prénom, date de naissance et l'adresse de facturation ⁽⁸⁾ du titulaire du compteur du logement présumé inoccupé ⁽⁹⁾;
 - l'adresse du logement présumé inoccupé.
23. La Commission insiste pour que cette liste soit expurgée des données relatives à un titulaire de compteur placé dans un logement présumé inoccupé lorsque celui-ci y est domicilié.
24. En effet, l'article 18, § 3, du CBL lève la présomption d'inoccupation dans le cas où le logement fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.
25. Il appartient ensuite, et conformément à l'avis 18/2008 du 30 avril 2008 ⁽¹⁰⁾, au Service de prendre en compte tous les éléments de fait disponibles pour déterminer parmi les logements listés lesquels sont réellement inoccupés ⁽¹¹⁾.
26. À cet effet, le Service devra enquêter de manière plus approfondie sur le terrain et devra procéder à diverses constatations supplémentaires ⁽¹²⁾.
27. Lors des visites sur place ou suite aux demandes d'informations envoyées par le Service, « le propriétaire ou le titulaire de droits réels peut justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire » ⁽¹³⁾, ce qui lèvera la présomption d'inoccupation.
28. La Commission insiste également pour que soient supprimées les données issues de la liste visée *supra* relatives à un propriétaire dont le logement ne s'avère *in fine* pas inoccupé, puisqu'elles ne sont plus pertinentes au sens de l'article 4, 3°, de la loi vie privée.
-
- (8) Si nécessaire, le Service visé à l'article 23*duodecies* du CBL pourra également consulter le Registre national afin d'obtenir les coordonnées exactes du propriétaire du logement.
- (9) Le titulaire du compteur est assurément la bonne personne à identifier dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés. En effet, à Bruxelles, le titulaire du compteur est toujours le propriétaire ou le titulaire de droits réels du logement.
- (10) Dans cette avis, la Commission avait, dans le cadre d'une demande similaire, élaboré les contours d'une méthodologie d'enquête : Une recherche initiale est d'abord effectuée en vertu de critères légaux, les résultats sont alors complétés et affinés avec des informations ultérieures.
- (11) En effet, cette simple présomption ne peut suffire à établir l'existence de l'infraction, auquel cas l'article 12*bis* de la loi vie privée ne serait pas respecté.
- (12) Des constatations par exemple relatives à l'aspect extérieur visible du bien : signes de délabrement (façade en manque d'entretien, fenêtres brisés, absence de boîte aux lettres), d'abandon (absence d'un nom sur la sonnette), ...
- (13) Article 18, § 2, du CBL. Il sera encore loisible à la personne de démontrer, malgré les indices défavorables, l'occupation du logement puisque « l'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense » (article 23*duodecies*, § 4, *in fine* du CBL).
- fende vaststellingen te kunnen doen op basis van een vermoeden van leegstand door afwezigheid van voldoende meubilair. Op die manier is het lagere water- of elektriciteitsverbruik dan het minimum dat werd vastgesteld door de Regering een meer werkbare objectieve norm. Het vormt de basisvoorwaarde voor het gerechtvaardigd doeleinde dat erin bestaat de woningleegstand te bestrijden.
22. Uit de bijkomende informatie die de aanvrager verstrekte, blijkt dat de water- en elektriciteitsverdelers op grond van artikel 23*duodecies* van de BHC aan de Dienst een lijst zal verstrekken met daarin :
- de naam, voornaam, geboortedatum en factureringsadres ⁽⁸⁾, van de titularis van de teller van de vermoedelijk, leegstaande woning ⁽⁹⁾;
 - het adres van de vermoedelijk, leegstaande woning.
23. De Commissie dringt erop aan dat de gegevens over de titularis van de teller uit de vermoedelijk leegstaande woning van de lijst wordt geschrapt als hij daar zijn verblijfplaats heeft.
24. Artikel 18, § 3, van de BHC heft immers het vermoeden van leegstand op ingeval de verblijfplaats van de natuurlijke persoon, eigenaar of titularis van de zakelijke rechten op het adres van de woning staat ingeschreven.
25. Overeenkomstig het advies 18/2008 van 30 april 2008 ⁽¹⁰⁾ is het vervolgens aan de Dienst om aan de hand van alle feitelijke beschikbare elementen uit de opgeliijste woningen deze er uit te halen die daadwerkelijk leegstaan ⁽¹¹⁾.
26. De dienst zal hiervoor een diepgaander onderzoek op het terrein moeten voeren en zal diverse bijkomende vaststellingen moeten doen ⁽¹²⁾.
27. Tijdens het bezoek ter plaatse of in antwoord op de vragen op informatie van de Dienst « kan de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder » ⁽¹³⁾, waardoor het vermoeden van leegstand wordt opgeheven.
28. De Commissie dringt er ook op aan dat de gegevens uit de hierboven bedoelde lijst met betrekking tot de eigenaar wiens woning *in fine* niet onbewoond blijkt te zijn, worden geschrapt aangezien ze niet langer relevant zijn zoals bedoeld in artikel 4, 3°, van de WVP.
-
- (8) Indien nodig kan de Dienst bedoeld in artikel 23*duodecies* van de BHC het Rijksregister raadplegen om de exacte adresgegevens te verkrijgen van de eigenaar van de woning.
- (9) De titularis van de tellers is zeker de juiste te identificeren persoon in het kader van de strijd tegen de woningleegstand. In Brussel is de titularis van de teller immers altijd de eigenaar of de titularis van de zakelijke rechten van de woning.
- (10) In dit advies tekende de Commissie voor een gelijkaardige aanvraag de contouren uit voor een onderzoeksmethodologie : er gebeurt een eerste onderzoek krachtens de wettelijke criteria, de resultaten worden vervolgens verder aangevuld en verfijnd met verdere informatie.
- (11) Dit eenvoudig vermoeden kan inderdaad niet volstaan om het bestaan van een overtreding vast te stellen, hier zou het artikel 12*bis* van de WVP niet zijn nageleefd.
- (12) Het gaat hier bijvoorbeeld over vaststellingen aangaande de buitenkant van het gebouw : tekenen van verval (een façade die niet wordt onderhouden, kapotte ruiten, geen brievenbus), tekenen van verlatenheid (geen deurbel)
- (13) Artikel 18, § 2, van de CBH. Het staat de persoon vrij om ondanks de ongunstige aanwijzingen aan te tonen dat de woning bewoond is omdat : « 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 » (artikel 23*duodecies*, § 4, *in fine* van de BHC).

29. Eu égard à ce qui précède, la Commission estime que les données collectées sont adéquates, pertinentes et non excessives, au sens de l'article 4, 3°, de la loi vie privée.

4. *Transparence*

30. En vertu de l'article 9 de la LVP, diverses informations doivent être communiquées à la personne concernée au sujet du traitement envisagé (responsable du traitement, finalités, destinataires des données, ...) lors de l'obtention des données la concernant.

31. Le paragraphe 2 de cet article 9 prévoit deux exceptions à cette obligation d'information lorsque les données ainsi obtenues n'ont pas été collectées auprès de la personne concernée. Ainsi, le responsable du traitement est dispensé de fournir les informations précitées lorsque le traitement est effectué en vue de l'application d'une disposition prévue par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

32. L'exception ainsi prévue au paragraphe 2 s'appliquant au cas d'espèce, aucune obligation d'information ne repose sur le Service visé à l'article 23*duodecies* du CBL qui réclame les données de consommation.

5. *Délai de conservation*

33. Conformément à l'article 4, § 1^{er}, 5°, de la LVP, les données ne peuvent pas être conservées sous une forme permettant l'identification des personnes concernées pendant une durée excédant celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont obtenues ou pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement.

34. Le CBL ne prévoit aucune durée de conservation.

35. L'article 23*duodecies*, § 5, prévoit que 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.

36. Eu égard à ce qui précède, les données collectées devront être conservées jusqu'au paiement de l'amende administrative ou jusqu'à la prescription de cette dernière, délai après lequel elles devront être archivées conformément aux règles applicables aux dossiers administratifs et ne pas être exploitées à d'autres fins.

37. En tout état de cause, les données non-exploitées devront être détruites.

6. *Responsabilité et mesures de sécurité*

a. *Responsable de traitement*

38. La LVP définit le responsable du traitement en son article 1^{er}, § 4. Il s'agit de « la personne physique ou morale, l'association de fait ou l'administration publique qui, seule ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement de données à caractère personnel. Lorsque les finalités et les moyens du traitement sont déterminés par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance, le responsable du traitement est la personne physique, la personne morale, l'association de fait ou l'administration publique désignée comme responsable du traitement par ou en vertu de cette loi, de ce décret ou de cette ordonnance ».

39. Le CBL ne le désigne pas explicitement comme tel, mais le responsable du traitement sera dans le cas d'espèce le Ministère de la Région de

29. Gelet op wat voorafgaat is de Commissie van mening dat de ingezamelde gegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig zijn als bedoeld in artikel 4, 3°, van de WVP.

4. *Transparantie*

30. Krachtens artikel 9 van de WVP moet er diverse informatie aan de betrokken persoon worden verstrekt over de geplande verwerking (verantwoordelijke voor de verwerking, doeleinden, ontvangers van de gegevens, ...) op het ogenblik dat de hem betreffende gegevens worden verkregen.

31. Het 2^{de} lid van dit artikel voorziet in twee uitzonderingen op die informatieplicht als de verkregen gegevens niet werden ingewonnen bij de betrokken personen. Zo wordt de verantwoordelijke voor de verwerking vrijgesteld om de voormelde informatie te verstrekken als de verwerking werd verricht om een beschikking uit te voeren die werd vastgesteld door of krachtens een wet, een decreet of ordonnantie.

32. Deze uitzondering die werd voorzien in het 2^{de} lid is hier van toepassing en bijgevolg heeft de Dienst bedoeld in artikel 23*duodecies* van de BHC, die de verbruiksgegevens opvraagt, geen informatieverplichting.

5. *Bewaartermijn*

33. Overeenkomstig artikel 4, § 1, 5°, van de WVP mogen de gegevens niet langer worden bewaard in een vorm waardoor de betrokken personen kunnen worden geïdentificeerd, dan de periode die nodig is om de doeleinden te verwezenlijken waarvoor die gegevens werden verkregen of waarvoor ze verder worden verwerkt.

34. De BHC voorziet niet in een bewaartermijn.

35. Het artikel 23*duodecies*, § 5, bepaalt dat het verzoek om de administratieve boete te vereffenen na vijf jaar verjaart te rekenen vanaf de kennisgeving van de definitieve beslissing. De verjaring is onderbroken volgens de wijze en voorwaarden bepaald in de artikelen 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

36. Gelet op wat voorafgaat, moeten de ingewonnen gegevens worden bewaard tot aan de betaling van de administratieve boete of tot aan de verjaring van die boete. Na deze termijn moeten de gegevens worden bewaard overeenkomstig de regels die van toepassing zijn op de administratieve dossiers en ze mogen niet voor andere doeleinden worden aangewend.

37. De niet gebruikte gegevens moeten in ieder geval vernietigd worden.

6. *Verantwoordelijkheid en beveiligingsmaatregelen*

a. *Verantwoordelijke voor de verwerking*

38. De WVP definieert de verantwoordelijke voor de verwerking in artikel 1, § 4. Het betreft « de natuurlijke persoon of de rechtspersoon, de feitelijke vereniging of het openbaar bestuur verstaan die alleen of samen met anderen het doel en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens bepaalt. Indien het doel en de middelen voor de verwerking door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie zijn bepaald, is de verantwoordelijke voor de verwerking de natuurlijke persoon, de rechtspersoon, de feitelijke vereniging of het openbaar bestuur die door of krachtens de wet, het decreet of de ordonnantie als de voor de verwerking verantwoordelijke wordt aangewezen ».

39. De BHC duidt hem niet uitdrukkelijk op die manier aan maar de verantwoordelijke voor de verwerking is in onderhavig geval de Minister

Bruxelles-Capitale, agissant exclusivement à cette fin, via le Service et les fonctionnaires du Service visé à l'article 23*duodecies* du CBL.

b. Mesures de sécurité

40. En vertu de l'article 16 de la LVP, le responsable du traitement a l'obligation de prendre toutes les mesures techniques et organisationnelles nécessaires pour assurer la sécurité des données. La Commission se réfère à ce titre aux « mesures de référence en matière de sécurité applicables à tout traitement de données à caractère personnel » figurant sur son site web ⁽¹⁴⁾.

41. Il apparaît des documents transmis par le demandeur relatif à la sécurisation des données que celui-ci dispose d'un conseiller en sécurité et d'une politique de sécurité de qualité.

42. La Commission en prend acte.

PAR CES MOTIFS,

La Commission émet un avis favorable sur le principe de la communication au Service visé à l'article 23*duodecies* du CBL des données de consommation d'eau et d'électricité par les services de distributions aux fins de lutter contre la fraude moyennant les remarques formulées dans le présent avis.

L'Administrateur f.f.,

(sé) Patrick VAN WOUWE

Le Président,

(sé) Willem DEBEUCKELAERE

Pour copie certifiée conforme :

Chef de section OMR (18 avril 2012)
Patrick VAN WOUWE

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die uitsluitend handelt met dat doel voor ogen via de Dienst en de ambtenaren van de Dienst als bedoeld onder artikel 23*duodecies* van de BHC.

b. Beveiligingsmaatregelen

40. Krachtens artikel 16 van de WVP, heeft de verantwoordelijke voor de verwerking de plicht om alle technische en organisatorische maatregelen te treffen die noodzakelijk om de gegevens te beveiligen. De Commissie verwijst hiervoor naar haar « referentiemaatregelen voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens » die op haar website gepubliceerd is ⁽¹⁴⁾.

41. Uit de documenten die de aanvrager verstrekte over de beveiliging van de gegevens, blijkt dat hij beschikt over een veiligheidsconsulent en over een kwaliteitsvol beveiligingsbeleid.

42. De Commissie neemt hiervan akte.

OM DIE REDENEN,

De Commissie brengt een gunstig advies uit over het principe dat de distributiediensten aan de Dienst, bedoeld onder artikel 23*duodecies* van de BHC, gegevens verstrekt over het water- en elektriciteitsverbruik ter bestrijding van de woningleegstand, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met haar opmerkingen in dit advies.

De Wnd. Administrateur,

(get.) Patrick VAN WOUWE

De Voorzitter,

(get.) Willem DEBEUCKELAERE

Voor eensluidens verklaard afschrift :

Afdelingshoofd ORM (18 april 2012)
Patrick VAN WOUWE

(14) <http://www.privacycommission.be/fr/static/pdf/mesures-de-r-f-rence-vs-01.pdf>

(14) <http://www.privacycommission.be/nl/static/pdf/referentiemaatregelen.pdf>