



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2021-2022

18 JANUARI 2022

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode inzake het openbaar
beheersrecht en leegstaande woningen**

Memorie van toelichting

In haar algemene beleidsverklaring voor de legislatuur 2019-2024 wil de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van het recht op huisvesting een prioriteit maken en acht ze het noodzakelijk om de strijd tegen leegstand op te voeren.

Dit voornemen heeft concreet vorm gekregen in het Noodplan voor Huisvesting dat op 17 december 2020 door de Regering is goedgekeurd en dat is opgebouwd rond 5 actieterreinen die samen 33 acties omvatten. De strijd tegen de leegstaande woningen is in het plan uitgewerkt in de volgende maatregelen :

- Actie 10 : huisvestingsovereenkomsten met de gemeenten sluiten ;
- Actie 12 : een nieuw gewestelijk systeem op poten zetten voor de bestrijding van leegstand ;
- Actie 13 : De procedure omtrent het openbaar beheersrecht vereenvoudigen om leegstand te bestrijden.

Om deze maatregelen in de praktijk te brengen, moet de wetgeving inzake leegstand herzien en bijgewerkt worden om de gewestelijke maatregelen te versterken, meer samenhang te brengen in de bestaande maatregelen en de contacten tussen het Gewest en de gemeenten te verstevigen, om er uiteindelijk voor te zorgen dat er meer van de (te) talrijke leegstaande woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opnieuw op de markt worden gebracht.

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

18 JANVIER 2022

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du
Logement en matière de droit de gestion
publique et de logements inoccupés**

Exposé des motifs

Dans sa déclaration de politique générale pour la législature 2019-2024, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale entend concrétiser le droit au logement comme une priorité et estime nécessaire de renforcer la lutte contre les logements inoccupés.

Cette volonté s'est traduite dans le Plan d'Urgence Logement approuvé par le Gouvernement le 17 décembre 2020 qui se déploie autour de 5 chantiers comprenant 33 actions. La lutte contre les logements inoccupés y est développée dans les mesures suivantes :

- Action 10 : conclusion de contrats logements avec les communes ;
- Action 12 : mise en place d'un nouveau dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés ;
- Action 13 : simplification de la procédure de droit de gestion publique pour lutter contre les logements inoccupés.

Afin d'opérationnaliser ces mesures, il convient de revoir et d'actualiser la législation en matière d'occupation de logements pour renforcer l'action régionale, apporter davantage de cohérence entre les dispositifs existants et consolider les relations entre la Région et les communes qui, *in fine*, permettra d'augmenter la remise sur le marché des (trop) nombreux logements inoccupés situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

De kennis van het aantal leegstaande woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gewestelijke inventarisatie ervan vormen dus een eerste belangrijke stap voorwaarts die met dit ontwerp van ordonnantie wordt beoogd.

Tot nu toe waren de gemeenten verplicht jaarlijks een lijst van de op hun grondgebied vastgestelde leegstaande woningen over te maken aan het Gewest. Deze verplichting werd echter niet goed nageleefd en de verschillende opsporingstechnieken van de gemeenten waren ook niet geharmoniseerd, waardoor er geen betrouwbare gewestelijke inventaris kon worden opgesteld. Dit systeem vereiste een sterke betrokkenheid van de lokale overheden, maar leverde niet de verhoopde resultaten op. Bovendien zijn de bestaande studies over de kwantificering van leegstaande woningen niet recent genoeg om te worden gebruikt.

De regering wenst daarom de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen op het gewestelijke niveau te centraliseren. Er is een gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen aangelegd. De Gewestelijke Dienst zal op basis daarvan een inventaris aanleggen van woningen die, na inspectie ter plaatse, daadwerkelijk leegstaand blijken te zijn. Dit is een belangrijke uitdaging van het gewestelijk beleid ter bestrijding van de leegstand, aangezien het Gewest op basis van deze inventaris eindelijk de omvang van het probleem zal kunnen meten, beter zal kunnen bepalen wat er moet worden gedaan met de opgespoorde panden en op die manier de samenwerking met de gemeenten zal kunnen versterken om deze woningen opnieuw op de markt te brengen.

In dit kader, en in samenhang met de doelstellingen van de Regering die zijn uitgewerkt in de acties van het NPH, brengt dit ontwerp van ordonnantie ook wijzigingen aan in de artikelen die betrekking hebben op het openbaar beheersrecht, teneinde de aanwending ervan te vergemakkelijken, en ook in de artikelen inzake administratieve boetes, om de interpretatie ervan te verbeteren en ze beter af te stemmen op het openbaar beheersrecht.

Hoewel het openbaar beheersrecht in 2003 in de Huisvestingscode is verankerd en sindsdien meermaals is aangepast, hebben openbare vastgoedoperators er bijna nooit gebruik van gemaakt. Met de voorgestelde wijzigingen willen we dit probleem verhelpen.

In 2020 heeft Brussel Huisvesting met deze vastgoedoperators om de tafel gezeten om na te gaan waarom dit mechanisme zo weinig werd gebruikt. Op basis van deze gesprekken en van de bestaande literatuur zijn mogelijke oplossingen naar voren gekomen, die zijn vertaald in het ontwerp van ordonnantie. Deze wijzigingen hebben onder meer betrekking op :

La connaissance du nombre de logements inoccupés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale et leur inventarisation régionalisée constitue ainsi une première grande avancée portée par ce projet d'ordonnance.

Jusqu'ici, les communes étaient tenues de transmettre à la Région un registre annuel des logements qu'elles avaient identifiés comme inoccupés sur leur territoire. Cependant, cette obligation n'était que peu respectée et les techniques de détection n'étaient pas harmonisées entre les communes, empêchant ainsi tout établissement d'un inventaire régional fiable. Ce dispositif prévoyait une grande implication des pouvoirs locaux qui n'a cependant pas abouti aux résultats escomptés. En outre, les dernières études sur la quantification des logements inoccupés sont trop anciennes pour pouvoir être utilisées.

Le Gouvernement souhaite en conséquence opérer la centralisation de l'identification des logements présumés inoccupés au niveau régional. Une base de données des logements présumés inoccupés a été réalisée. Le Service régional pourra sur cette base mettre en place un inventaire des logements qui sont effectivement inoccupés après un contrôle sur place. C'est un enjeu important de la politique régionale de lutte contre l'inoccupation puisque, sur cette base, la Région pourra enfin mesurer l'ampleur du problème, mieux déterminer les types d'actions à opérer sur les biens identifiés et ainsi renforcer la collaboration avec les communes pour remettre ces logements sur le marché.

Dans ce cadre, et en corrélation avec les objectifs du Gouvernement traduits dans les actions du PUL, le présent projet d'ordonnance apporte également des modifications aux articles consacrés au droit de gestion publique afin d'en faciliter le recours et aux amendes administratives afin d'en faciliter la lecture et l'articulation avec le droit de gestion publique.

Alors que le droit de gestion publique est institué dans le Code du Logement depuis 2003 et qu'il a fait l'objet de plusieurs adaptations depuis cette date, les opérateurs immobiliers publics n'y ont presque jamais eu recours. C'est un problème auquel les modifications proposées entendent répondre.

En 2020, Bruxelles Logement a rencontré ces opérateurs pour évaluer les raisons pour lesquelles ce mécanisme était trop peu utilisé. Sur la base de cet échange et de la littérature existante, des pistes de solutions se sont dégagées et sont traduites dans le présent projet d'ordonnance. Ces modifications portent notamment sur :

1. de steun van de openbare beheerders door een gewestelijke cel die belast is met de concrete ondersteuning van vastgoedbeheerders bij hun verschillende acties om leegstaande woningen weer op de markt te brengen, zoals de stakingsvordering of de openbare inbeheername ;
2. de vergemakkelijkte toekenning van een lening aan openbare beheerders waarvan het bedrag hoger ligt ;
3. de garantie dat de beheerder de opfrissingswerken en de verhuur van het goed kan realiseren vóór de voortijdige overname van het goed door de houder van het zakelijk recht.

Ingevolge het advies van de Adviesraad voor Huisvesting werden de operatoren die bevoegd zijn inzake openbaar beheersrecht (vervolgens « openbare beheerders » genoemd) gherdefinieerd. Thans zullen alleen een gemeente, een OCMW, een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel het mechanisme kunnen activeren.

Na ongeveer tien jaar te zijn toegepast, moesten de artikelen van de Huisvestingscode die betrekking hebben op leegstand, worden gewijzigd om bepaalde aspecten van de wetgeving en de controlemechanismen te verduidelijken, met name het onderscheid tussen de periode waarop de overtreding betrekking heeft en de periode die bedoeld is een einde te maken aan de leegstand, of de verduidelijking van de rechtvaardigingsgronden voor de leegstand.

Voor een betere samenhang van de wijzigingen, wordt er een hoofdstuk gewijd aan de bestrijding van leegstaande woningen, waardoor het geheel aan maatregelen samenhangender en duidelijker wordt.

Ingevolge het advies van de Raad van State wordt het volgende gepreciseerd :

1. *Betreffende het ontworpen artikel 23*

Dit artikel beoogt de voorzitter van de Rechtbank van eerste aanleg in staat te stellen uitspraak te doen als in kort geding en alle nuttige maatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

Hieruit volgt dat het Gewest de federale bevoegdheid betreedt om zowel de bevoegdheid van de rechtscolleges als het vaststellen van de procedures die voor deze rechtscolleges dienen te worden gevolgd, te regelen.

Aan de vereiste voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is *in casu* voldaan. Dit betekent dat het betreden van de federale bevoegdheid namelijk noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheid van de betrokken entiteit, dat de aangelegenheid zich

1. le soutien des opérateurs publics par une cellule régionale chargée de soutenir concrètement les opérateurs immobiliers dans leurs différentes actions de remise sur le marché des logements inoccupés, dont l'action en cessation ou la prise en gestion publique ;
2. l'octroi d'un prêt aux opérateurs publics facilité et dont le montant est plus important ;
3. la garantie pour l'opérateur de pouvoir réaliser les travaux de remise en état et la location du bien avant la reprise anticipée du bien par le titulaire de droit réel.

Suite à l'avis du Conseil consultatif du logement, les opérateurs compétents en matière de droit de gestion publique (opérateurs de gestion publique dorénavant) ont été redéfinis. Désormais, seuls une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et le Service public régional de Bruxelles pourront activer le dispositif.

Après une dizaine d'années d'application, les articles du Code du Logement relatifs aux inoccupés nécessitaient des modifications visant à clarifier certains aspects de la législation et du dispositif de contrôle, notamment la distinction entre la période visée par l'infraction et celle destinée à mettre fin à l'inoccupation ou la précision des justifications de l'inoccupation.

Pour une meilleure articulation des modifications, un chapitre consacré à la lutte contre les logements inoccupés est créé, rendant l'ensemble du dispositif plus cohérent et lisible.

Suite à l'avis du Conseil d'État, il est précisé ce qui suit :

1. *Concernant l'article 23 en projet*

Cet article vise à permettre au président du tribunal de première instance de statuer comme en référé et de prendre toute mesure utile afin d'assurer l'occupation du bien dans un délai raisonnable.

Il s'ensuit que la Région empiète de ce fait sur la compétence fédérale de réglementer la compétence des juridictions ainsi que la procédure à suivre devant ces dernières.

Les conditions requises pour avoir recours aux compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles sont en l'espèce réunies, à savoir l'empiètement sur la compétence fédérale est nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée, la matière doit se prêter à un régime différencié et l'incidence des dispo-

moet lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

Allereerst is het Gewest bevoegd op het gebied van huisvesting (art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980). Het gewest kan specifieke regels opleggen met betrekking tot het recht op huisvesting en de strijd tegen leegstand. De stakingsvordering maakt deel uit van de opvoering van de strijd tegen leegstaande woningen, tezamen met de maatregelen in verband met de administratieve boete. Het is dus een noodzakelijk instrument voor gewestelijke bevoegdheid op het gebied van huisvesting en de strijd tegen leegstand.

Bovendien leent de materie zich goed tot een gedifferentieerde regeling in de verschillende gewesten. De mogelijkheid voor de rechter om te handelen als in kort geding vereist geen eenvormige behandeling in België.

Ten slotte zou de weerslag van het voorgestelde instrument slechts marginaal zijn voor de federale bevoegdheid, aangezien de voorzitter slechts zal optreden op verzoek van de administratieve overheden of verenigingen om ervoor te zorgen dat een goed gelegen op Brussels grondgebied binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

Het ontworpen artikel 23 voldoet dus aan de voorwaarden om een beroep te doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 betreffende de impliciete bevoegdheden.

2. *Betreffende het vermeende disproportionele karakter van de absolute uitsluiting van een voortijdige overname van het goed tussen de openbare inbeheername en de eerste bewoning van het goed*

Uit de volgende elementen volgt dat de ontworpen bepaling 13 § 1 niet kan worden beschouwd als onevenredig in die zin dat zij een beperking van het eigendomsrecht bevat.

Het door de regering nagestreefde doel bestaat erin het recht op huisvesting te concretiseren door vastgoedleegstand te bestrijden. Een dergelijke doelstelling is in overeenstemming met het algemeen belang (GWh., nr. 69/2005, 29 april 2005, B.17.2)

We herinneren er ook aan dat de woningen waarop het openbaar beheersrecht van toepassing is, woningen zijn van eigenaars die in gebreke blijven, hetzij omdat de woning gedurende een periode van 12 maanden niet bewoond is geweest, hetzij omdat deze onbewoonbaar is verklaard, hetzij omdat de door de DGHI vereiste regularisatiewerken niet zijn uitgevoerd. Het openbaar beheersrecht is dus niet van toepassing op alle woningen.

Ten slotte leidt het openbaar beheersrecht niet tot een automatische beperking van het eigendomsrecht. Er verstrijkt nog een periode van 4 maanden voor de daadwerkelijke openbare inbeheername van het goed. De eigenaar ontvangt eerst een aangetekende brief en kan

sitions en cause sur la matière n'est que marginale.

Tout d'abord, la Région est compétente en matière de logement (art. 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980). Elle peut imposer des règles spécifiques concernant le droit au logement et la lutte contre les logements inoccupés. L'action en cessation s'inscrit dans le renforcement de la lutte contre les logements inoccupés, en parallèle avec les mesures relatives à l'amende administrative. C'est donc un instrument nécessaire à la compétence de la Région en matière de logement et de lutte contre les inoccupés.

Par ailleurs, la matière se prête bien à un règlement différencié selon les Régions. La faculté accordée au juge d'agir comme en référé n'appelle pas un traitement uniforme en Belgique.

Enfin, l'incidence du dispositif proposé ne serait que marginale sur les compétences fédérales puisque le président n'agira que sur demande des autorités administratives ou des associations en vue d'assurer une occupation dans un délai raisonnable d'un bien situé sur le territoire bruxellois.

L'article 23 projeté répond donc aux conditions requises pour recourir à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 concernant les compétences implicites.

2. *Concernant le caractère supposément disproportionné de l'exclusion absolue d'une reprise anticipée du bien entre la prise en gestion publique et la première occupation du logement*

Il résulte des éléments qui suivent que la disposition 13 § 1^{er}, projetée ne peut être considérée comme disproportionnée en ce qu'elle contient une limitation au droit de propriété.

L'objectif poursuivi par le Gouvernement est de concrétiser le droit au logement en luttant contre la vacance immobilière. Un tel objectif est conforme à l'intérêt général (C.C., 69/2005, 29 avril 2005, B.17.2)

Rappelons ensuite que les logements visés par la gestion publique sont des logements appartenant à des propriétaires défaillants, soit que le bien n'est pas occupé pendant une période de 12 mois, soit qu'il est déclaré inhabitable, soit qu'il n'a pas fait l'objet de travaux de régularisation exigés par la DIRL. Le droit de gestion publique ne s'applique donc pas à tous les logements.

Enfin, le droit de gestion publique n'entraîne pas une limitation automatique du droit de propriété. Avant la prise en gestion publique effective du bien, il s'écoule encore un délai de 4 mois. Le propriétaire reçoit d'abord un courrier recommandé et peut faire valoir ses moyens

zijn verweermiddelen doen gelden, het goed bewonen of laten bewonen gedurende een eerste periode van twee maanden, waarna hij een ingebrekestelling ontvangt en pas na het verstrijken van een tweede periode van twee maanden vanaf de datum van deze ingebrekestelling is het openbaar beheer van kracht. Pas na herhaalde overtreding en nalatig gedrag wordt de houder van een zakelijk recht op de woning waarop de maatregel betrekking heeft, ontheven van het beheer van zijn goed.

De voortijdige overname van het goed door de houder van een zakelijk recht, na de terugbetaling van de door de openbare beheerder geïnvesteerde bedragen en vóór de eerste bewoning van het goed door een huurder, garandeert evenwel niet dat dit goed opnieuw op de huurmarkt terechtkomt. De houder van een zakelijk recht zou het goed na de overname onbewoond kunnen laten. De doelstelling van de regering om vastgoedleegstand te bestrijden, zou bijgevolg niet worden bereikt.

De beperking van de overnamemogelijkheid na de eerste bewoning van het goed garandeert dat het goed opnieuw in gebruik zal worden genomen door de openbare beheerder en daadwerkelijk door een huurder zal worden bewoond.

In dit verband moet worden herinnerd aan het geval in Brussel-Stad, die de enige gemeente lijkt te zijn die het openbaar beheersrecht op dwingende wijze heeft uitgeoefend. In dit voorbeeld heeft de eigenaar van het goed de woning vóór het einde van de werken overgenomen, waardoor het beheer en de bewoning van het goed zelf in het gedrang kwamen.

Het gaat er dus niet om de eigenaar te beletten het goed te bewonen, maar uitsluitend om ervoor te zorgen dat de werken worden voltooid en het goed *in concreto* wordt bewoond. Indien de eigenaar het goed zelf wenst te bewonen of te laten verhuren, staat het hem vrij dit te doen na de eerste waarschuwing omtrent de inbeheername of na de eerste bewoning van het goed door een huurder, in dit geval op voorwaarde dat hij de geldende regels inzake woninghuurovereenkomsten naleeft.

Het verbod op overname geldt slechts voor de beperkte periode tussen de inbeheername en de eerste bewoning.

Uit voorgaande elementen volgt dat de ontworpen bepaling die voortijdige overname na de eerste bewoning van het goed beperkt, in verhouding staat tot de nagestreefde legitieme doelstelling om het goed opnieuw op de woningmarkt te brengen en dat de ontworpen bepaling geen buitensporige beperking van het eigendomsrecht vormt.

3. *Betreffende de moeilijkheid om te verantwoorden dat na het beëindigen van het openbaar beheer de huurprijzen begrensd worden tot het plafond in het SVK-rooster voor personen die in aanmerking komen voor een sociale woning*

Het ontwerp van ordonnantie voorziet in een verplichting voor de houder van een zakelijk recht die het

de défense, occuper ou faire occuper le bien pendant un premier délai de deux mois, après quoi il reçoit une mise en demeure, et ce n'est qu'à l'expiration d'un second délai de deux mois à dater de cette mise en demeure que la gestion publique est effective. Ce n'est donc qu'après un comportement infractionnel répété et téméraire que le titulaire d'un droit réel sur le logement visé par la mesure se retrouve dessaisi de la gestion de son bien.

Or, la reprise anticipée du bien par le titulaire d'un droit réel, après le remboursement des montants investis par l'opérateur public et avant la première occupation du bien par un locataire, ne garantit en rien une remise sur le marché locatif de ce bien. Le titulaire d'un droit réel pourrait maintenir le logement inoccupé à l'issue de sa reprise. L'objectif du Gouvernement de lutter contre la vacance immobilière ne serait dès lors pas atteint.

Limiter la possibilité de reprise après la première occupation du bien garantit que le bien sera remis en état d'occupation par l'opérateur public et sera effectivement occupé par un locataire.

Il convient de rappeler à cet égard le cas de Bruxelles-Ville, qui semble être la seule commune à avoir appliqué le droit de gestion publique de manière contraignante. Dans cet exemple, le propriétaire du bien a repris le logement avant la fin des travaux, mettant à mal la gestion et l'occupation même du bien.

Il ne s'agit donc pas de faire obstacle à l'occupation du bien par le propriétaire, mais uniquement de s'assurer de la réalisation complète des travaux et de l'occupation *in concreto* du bien. Si le propriétaire désire occuper le bien ou le faire louer lui-même, il lui est loisible de le faire après le premier avertissement de prise en gestion ou après la première occupation du bien par un locataire, moyennant dans cette hypothèse le respect des règles en vigueur en matière de bail d'habitation.

L'interdiction de reprise ne vise que la période limitée entre la prise en gestion et la première occupation.

Il résulte des éléments qui précèdent que la disposition projetée de limiter la reprise anticipée après la première occupation du bien est proportionnée à l'objectif légitime poursuivi de remise du bien sur le marché du logement et n'induit pas une limitation excessive au droit de propriété.

3. *Concernant la difficulté de justifier le plafonnement des loyers à la grille AIS pour les personnes dans les conditions d'accès au logement social après la fin de la gestion publique*

Le projet d'ordonnance prévoit une obligation pour le titulaire d'un droit réel qui reprend anticipative-

openbaar beheerde goed voortijdig overneemt om het goed te verhuren tegen een bedrag dat beperkt is tot het plafond in het SVK-rooster voor personen die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning, en dit gedurende een resterende periode van negen jaar vanaf de inbeheername.

De geïndexeerde SVK-huurprijs voor het jaar 2022 voor personen die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning bedraagt 420,95 euro voor een appartement met 1 slaapkamer en 701,59 euro voor een appartement met 4 slaapkamers.

Er dient ook te worden opgemerkt dat de vereiste voor een bovengrens voor de huurprijs in geval van voortijdige overname van het goed thans bestaat in artikel 19, § 3 in deze bewoordingen :

« 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. ».

Ter staving van het disproportionele karakter van deze huurprijsbeperking, herhaalt de Raad van State in zijn advies de opmerking die de Raad formuleerde in zijn advies over de amendementen bij het ontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst :

« Evenwel moet erop worden toegezien dat niet op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht. Dat zou met name het geval zijn als de door de huurcommissie, de Regering of de rechter vastgestelde huurprijzen van die aard zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelfs maar de onderhoudskosten te dekken (EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224), of wanneer de vastgestelde huurprijzen beduidend lager zouden liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie (EHRM 21 januari 2014, Bittó e.a. v. Slovaakije, § 113 ; EHRM, 5 juli 2016, Krahulec v. Slovaakije, § 33, Bukovčanová e.a. v. Slovaakije, § 38 en Rudolfer v. Slovaakije, § 38 ; EHRM 10 januari 2017, Mečiar e.a. v. Slovaakije, § 26.), zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken (EHRM 30 juli 2015, Zammit en Attard Cassar v. Malta, § 62).

(Advies RvS 61.439/3 van 6 juni 2017 over amendementen bij het ontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », opmerking 6, *Parl. St.* Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1)

ment le bien géré publiquement de louer le bien pour un montant limité à la grille AIS pour les personnes dans les conditions d'accès au logement social et ce, pendant une période de neuf ans restant à courir à dater de la prise en gestion.

Le loyer AIS pour les personnes dans les conditions d'accès au logement social, indexé pour l'année 2022, est de 420,95 euros pour un appartement 1 chambre et 701,59 euros pour un appartement 4 chambres.

Précisons encore que l'exigence d'un plafonnement du loyer en cas de reprise anticipée du bien existe actuellement à l'article 19, § 3 en ces termes :

« 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. ».

Dans son avis, le Conseil d'État reprend, pour soutenir le caractère disproportionné de ce plafonnement des loyers, l'observation émise à l'occasion de son avis rendu sur les amendements au projet d'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation :

« Toutefois, il faut veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété. Tel serait notamment le cas si les loyers fixés par la commission locative, le Gouvernement ou le juge étaient de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien (Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224), ou si les loyers arrêtés étaient nettement inférieurs à la valeur du marché des biens en question (Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, Bittó et autres c. Slovaquie, § 113 ; Cour eur. D.H., 5 juillet 2016, Krahulec c. Slovaquie, § 33, Bukovčanová et autres c. Slovaquie, § 38 et Rudolfer c. Slovaquie, § 38 ; Cour eur. D.H., 10 janvier 2017, Mečiar et autres c. Slovaquie, § 26) même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices » (Cour eur. D.H., 30 juillet 2015, Zammit et Attard Cassar c. Malte, § 62).

(Avis C.E. 61.439/3 du 6 juin 2017 sur des amendements au projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation », observation 6, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A 488/2, pp. 248-249).

Volgens ons kan de rechtspraak van het Hof van Justitie waarnaar wordt verwezen, of opmerking 6 van advies 61.493/3 niet opgaan voor voorliggend ontwerp van ordonnantie.

Zoals hierboven is toegelicht en in tegenstelling tot de in bovengenoemd advies bedoelde situaties, geldt het openbaar beheersrecht slechts voor bepaalde woningen, namelijk die welke leeg staan, onbewoonbaar zijn of waarvoor een verhuurverbod geldt, en waarvoor geen vereiste werken zijn uitgevoerd. Het openbaar beheersrecht is bovendien ook niet automatisch van toepassing, en enkel indien de houder van het zakelijk recht geen afdoende reactie heeft gegeven. Tot slot geldt het openbaar beheersrecht slechts voor een beperkte periode.

Een auteur van Doctrine verwoordt het als volgt: « De wetgever heeft ervoor gezorgd dat de eigenaar in elke fase van de procedure de gelegenheid heeft om de vermeende leegstand toe te lichten. Enkel zeer malafide en speculerende eigenaars, die het goed laten leegstaan om er op die manier zoveel mogelijk aan te verdienen, zullen dus bestraft worden. Nu de Grondwet het recht van iedereen op huisvesting uitdrukkelijk bevestigt (artikel 23), lijkt dit soort gedrag lijnrecht in strijd te zijn met hogere eisen » (Nicolas Bernard, L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle, J.T., 2009 p.789 punt 23).

Wat de evenredigheid van de huurprijs met de onderhoudskosten betreft, wordt eraan herinnerd dat de houder van een zakelijk recht een goed terugkrijgt dat is opgeknapt en verhuurd; dat de SVK-huurprijs voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale woning maandelijks 420,95 euro bedraagt voor een appartement met één slaapkamer en 701,59 euro voor een appartement met vier slaapkamers, wat ruim voldoende is om de onderhoudskosten te dekken.

We wijzen er ook op dat onbewoonde of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen met een verhuurverbod de eigenaar ervan niets opleveren, terwijl deze wel verplicht blijft de woning te onderhouden of er werken in uit te voeren die noodzakelijk zijn of die de DGHI vereist. De huurprijsbeperking na uitvoering van een openbaar beheersrecht heeft dus het voordeel dat de eigenaar een – zij het beperkte – huur ontvangt.

Tot slot is het openbaar beheersrecht een dwangmaatregel die bedoeld is om herhaalde overtredingen en nalatig gedrag te sanctioneren. In het geval dat de houder van een zakelijk recht na afloop van de uitgevoerde werkzaamheden het beheer van zijn eigendom zou overnemen, zou hij voordeel kunnen halen uit een gerenoveerde woning zonder ook maar enige investering te hebben gedaan, wat neerkomt op een renteloze lening, of enige inspanning te hebben gedaan om de werken op te volgen. Verhuurders die in gebreke blijven, zouden dus worden bevoordeeld ten opzichte van toegewijde eigenaars die zich aan de

Il nous semble que la jurisprudence de la Cour de justice invoquée ou l'observation 6 de l'avis 61.493/3 ne sont pas transposables au présent projet d'ordonnance.

Comme énoncé ci-avant et contrairement aux situations visées par l'avis susmentionné, le droit de gestion publique ne s'applique qu'à certains logements, ceux qui sont inoccupés, inhabitables ou interdits à la location et qui n'ont pas fait l'objet des travaux requis, il ne s'applique au surplus pas de manière automatique et uniquement en l'absence de réaction satisfaisante du titulaire de droit réel, et enfin la gestion publique n'a qu'une durée limitée.

Comme l'énonce un auteur de doctrine, « le législateur a veillé à ménager à chaque étape de la procédure une possibilité pour le propriétaire de s'expliquer sur l'inoccupation reprochée. Ne seront dès lors sanctionnés que les propriétaires particulièrement inciviques et spéculateurs, dont le maintien du bien à l'état de « jachère » constitue une véritable stratégie de profit maximal. Maintenant qu'est affirmé expressis verbis dans la Constitution le droit de chacun au logement (article 23), ce genre de comportement semble heurter – de front – des exigences supérieures. » (Nicolas Bernard, L'ordonnance bruxelloise du 30 avril 2009 : quand la lutte contre les immeubles inoccupés se muscle, J.T., 2009 p.789 point 23).

Sur la question de la proportionnalité des loyers. avec les frais d'entretien, il est rappelé que le titulaire d'un droit réel récupère un bien remis en état et loué; que le loyer AIS pour les personnes dans les conditions du logement social s'élève à un montant mensuel de 420,95 euros pour un appartement une chambre et 701,59 euros pour un appartement 4 chambres, ce qui est largement suffisant pour couvrir les frais d'entretien.

Rappelons ensuite que les biens inoccupés, déclarés inhabitables ou interdits à la location, ne rapportent rien à leur propriétaire, alors qu'il garde l'obligation de les entretenir et de réaliser les travaux nécessaires ou exigés par la DURL. Le plafonnement du loyer suite à une mise en gestion publique a donc l'avantage de rapporter un loyer – même limité – au propriétaire.

Le droit de gestion publique est enfin une mesure coercitive visant à sanctionner une infraction répétée et un comportement négligeant. Or, dans l'hypothèse où un titulaire d'un droit réel reprendrait la gestion de son bien à l'issue des travaux réalisés, celui-ci bénéficierait d'un logement rénové sans qu'il n'ait consenti au moindre investissement, équivalent à un prêt à taux zéro, ni au moindre désagrément lié au suivi des travaux. Les propriétaires défaillants seraient de la sorte favorisés par rapport aux propriétaires diligents et respectueux des dispositions en vigueur. Cela ne se peut. Il convient d'imposer une contrepartie au proprié-

geldende regels houden. Dat mag niet. Aan de eigenaar moet een tegenprestatie worden opgelegd om het maatschappelijk belang van de maatregel te vrijwaren.

Over de beperking van het huurbedrag heeft het Grondwettelijk Hof in diezelfde zin verklaard dat « de maatregel zijn sociaal doel zou missen indien de wetgever buitensporige bedragen zou vaststellen voor de sociale huurders » (GWh 20 april 2005, nr. 69/2005, B.17.7).

De op die manier omkaderde huurprijsbeperking is dus een evenredige maatregel met de bedoeling om het recht op huisvesting te verwezenlijken, aangezien het een tijdelijke maatregel is, het bedrag van de huurprijs toereikend is en er garanties verbonden zijn aan de uitvoering ervan, aangezien de maatregel enkel geldt voor in gebreke blijvende en nalatige eigenaars, en de eigenaar in elk geval beroepsmogelijkheden heeft.

Uit het voorgaande volgt dat artikel 13, § 2, niet kan worden geacht een buitensporige last op te leggen aan eigenaars.

4. *Over de wettelijke hypotheek waarin artikel 22, § 1, vierde en vijfde lid voorziet*

Naar luid van het ontworpen artikel 22, § 1, vierde en vijfde lid (artikel 21 van het voorontwerp) wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek en wordt, wanneer de overtreder niet uit eigen beweging de boete betaalt, de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging.

Er wordt op gewezen dat de wettelijke hypotheek niet is ingesteld door de ontworpen ordonnantie en is voorzien in artikel 20, § 5, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

De Raad van State meent dat deze hypotheek niet in een redelijk evenredigheidsverband staat met het nagestreefde doel, namelijk de betaling van de geldboete.

In dit geval is het door de Regering nagestreefde doel de beëindiging van de overtreding en de daadwerkelijke bewoning van de woning teneinde het recht op huisvesting voor iedereen te verwezenlijken, en niet de betaling van de boete in strikte zin. In die zin staat de maatregel in een redelijk evenredigheidsverband met het nagestreefde doel, zoals bepaald in artikel 23 van de Grondwet.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.

taire préservant l'intérêt social de la mesure.

Sur le plafonnement du montant du loyer, la Cour constitutionnelle énonçait dans le même sens que « la mesure manquerait son objectif social si le législateur venait à fixer des montants exorbitants pour les locataires sociaux » (C.C., 69/2005, 20 avril 2005, B. 17.7).

Le plafonnement du loyer ainsi encadré est donc une mesure proportionnée à l'objectif poursuivi de concrétisation du droit au logement en raison du caractère temporaire de la mesure, du montant suffisant du loyer et des garanties qui entourent sa mise en œuvre, puisqu'elle ne concerne que les propriétaires défaillants et négligents et que des recours sont de toute façon ouverts au propriétaire.

Il résulte des éléments qui précèdent que l'article 13, § 2 ne peut être jugé comme imposant une charge excessive sur les propriétaires.

4. *Sur l'hypothèque légale instituée par l'article 22, § 1^{er}, alinéas 4 et 5*

L'article 22, § 1^{er}, alinéas 4 et 5, en projet (article 21 de l'avant-projet), prévoit que le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale et, 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.

Il est rappelé que l'hypothèque légale n'est pas mise en place par l'ordonnance projetée et est prévue à l'article 20, § 5 alinéa 4 du Code.

Le Conseil d'État estime que cette hypothèque n'est pas proportionnée au but poursuivi qui serait le paiement de l'amende.

En l'espèce, le but poursuivi par le Gouvernement est la cessation de l'infraction et l'occupation effective du logement afin de concrétiser le droit au logement pour tous et non le paiement *stricto sensu* de l'amende. En ce sens, la mesure est proportionnée au but poursuivi consacré par la constitution en son article 23.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

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

Artikel 2

Behoeft geen commentaar.

Artikel 3

Wijziging van de definitie van het openbaar beheersrecht (OBR) om die te vereenvoudigen en te verduidelijken :

Het toepassingsgebied van het OBR wordt verduidelijkt door de verwijzing naar artikel 15, § 1, waarin een opsomming wordt gegeven van de categorieën van woningen die aan het OBR kunnen worden onderworpen. De principiële duur van het beheer wordt gespecificeerd. Er wordt ook gesteld dat de openbare beheerder tijdens het beheer in de plaats treedt van de houder van een zakelijk recht op de woning.

Artikel 4

Aan de lijst van definities is een definitie van de « AVG » toegevoegd om de verwijzing naar de toepasselijke Europese wetgeving met betrekking tot de bescherming van de persoonsgegevens erin op te nemen.

Een definitie van het begrip « openbare beheerder » wordt toegevoegd na advies van de Adviesraad voor Huisvesting dat vaststelt dat de modaliteiten van de tekst het openbaar beheersrecht ontoepasbaar maken op volgende instanties :

- de sociale huisvesting (incompatibiliteit als gevolg van de specifieke reglementering van de sociale huisvesting, waaronder de bepalingen van de sociale huurovereenkomst en de huurberekening) ;
- de sociale verhuurkantoren, de SVK-sector is verdeeld over de mogelijkheid tot uitoefening van het OBR. De SVK's worden door het brede publiek gezien als een stimulans en niet als een dwingend instrument. De mogelijkheid die aan de SVK's wordt gelaten om het OBR uit te oefenen, roept daarom vragen op. Ten slotte merkt de Raad op dat de SVK's al een opdracht van stadsvernieuwing uitvoeren waarbij concrete en substantiële hulp wordt geboden aan financieel zwakkere eigenaars bij de (her)bestemming van hun eigendom. Voor dit doel beschikken de SVK's over andere relevante mechanismen die door de SVK-sector breed worden ingezet (verhoogde renovatiepremies/energiepremies).

Hoewel de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht facultatief is voor houdende ION's, steunt de Raad het standpunt van deze sectoren die zich willen terugtrekken uit het mechanisme.

Article 2

Ne nécessite pas de commentaire.

Article 3

Modification de la définition du droit de gestion publique (DGP) afin de la simplifier et de la clarifier :

Le champ d'application du DGP est clarifié par le renvoi à l'article 15, qui énonce les catégories de logements pouvant faire l'objet d'un DGP. La durée de principe de la gestion est précisée. Il est également énoncé que l'opérateur de gestion publique se substitue au titulaire d'un droit réel sur le logement durant la gestion.

Article 4

Une définition du « RGD » est ajoutée dans la liste des définitions afin d'intégrer dans le Code bruxellois du Logement la référence à la législation européenne applicable relative à la protection des données à caractère personnel.

Une définition de la notion d'opérateur de gestion publique est ajoutée suite à l'avis du Conseil consultatif du logement qui constate que les modalités du texte rendent inapplicable le droit de gestion publique aux instances suivantes :

- le logement social (incompatibilité due à la réglementation spécifique du logement social, dont notamment les dispositions du bail social et le calcul du loyer) ;
- les agences immobilières sociales, le secteur des AIS est partagé sur l'opportunité d'exercer le DGP. Les AIS sont perçues par le grand public comme un incitant et non comme un outil contraignant. Cette possibilité laissée aux AIS d'exercer le DGP pose donc question. Enfin, le Conseil relève que les AIS mènent déjà une mission de rénovation urbaine apportant une aide concrète et substantielle aux propriétaires démunis face à la (ré)affectation de leur bien. Les AIS disposent à cet effet d'autres outils pertinents largement utilisés par le secteur des AIS (primes rénovation/énergie majorées).

Bien que la mise en œuvre du droit de gestion publique soit facultative dans le chef des OIP titulaires, le Conseil soutient l'avis de ces secteurs qui demandent à être retirés du dispositif.

Artikel 5

Invoering van één enkel hoofdstuk in verband met de bestrijding van leegstaande woningen, dat zowel betrekking heeft op leegstaande woningen als op het openbaar beheersrecht.

Dit nieuwe hoofdstuk bevat vijf afdelingen en herneemt de bepalingen van het oude hoofdstuk II « Het openbaar beheersrecht van woningen » en van het oude hoofdstuk III « Straffen voor leegstaande woningen ».

Artikel 6

Afdeling 1 van het Hoofdstuk II met de nieuwe titel betreft de opdrachten van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen en de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen.

Artikel 7

De eerste paragraaf van dit artikel vervangt de oude § 2 van artikel 20, dat de bevoegdheid tot controle op de naleving van het hoofdstuk betreffende leegstaande woningen bij de dienst voor leegstaande woningen legde.

Deze dienst krijgt voortaan de naam « de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen ». Er wordt gespecificeerd dat deze dienst deel uitmaakt van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

De bestaande zin volgens welke de dienst wordt opgericht door de Regering, werd geschrapt, want de ordonnantie richt zelf de dienst op. Deze wijziging is ook aangebracht om een parallellisme tot stand te brengen met de tekst van artikel 6 van de Code, waarin de gewestelijke inspectiedienst op die manier wordt voorgesteld.

§ 1 : De verschillende opdrachten van de Gewestelijke Dienst worden uitgebreid en zien er als volgt uit :

1° De Gewestelijke Dienst is verantwoordelijk voor het centraliseren van de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen. Hij voert deze opdracht uit vanuit een gegevensbank met de vermoedelijk leegstaande woningen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze gegevensbank kan worden gebruikt voor het in gang zetten van de procedure van administratieve overtreding of andere op het goed te nemen maatregelen, en kan zo helpen om de strijd tegen leegstand te versterken.

Op basis van de controles die worden uitgevoerd vanuit de gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen, stelt de Gewestelijke Dienst vervolgens een inventaris op van de woningen waarvan de leegstaand werd bevestigd (gewestelijke inventaris van leegstaande woningen). In haar advies achtte de

Article 5

Création d'un chapitre unique relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements et se rapportant à la fois aux logements inoccupés et au droit de gestion publique.

Ce nouveau chapitre comprend cinq sections et reprend les dispositions figurant dans l'ancien chapitre II « Du droit de gestion publique des logements » et dans l'ancien chapitre III « Des sanctions en cas de logement inoccupé »

Article 6

La 1^{re} section du Chapitre II nouvellement intitulé concerne les missions du Service régional des logements inoccupés et l'inventaire régional des logements inoccupés.

Article 7

Le premier paragraphe de cet article remplace l'ancien § 2 de l'article 20 qui instituait la compétence de contrôle du respect du chapitre relatif aux logements inoccupés au service des logements inoccupés.

Ce service est désormais nommé « le Service régional des logements inoccupés ». Il est précisé que ce service fait partie du Service public régional de Bruxelles.

La phrase existante selon laquelle le service est institué par le Gouvernement a été supprimée car l'ordonnance institue elle-même le service. Cette modification est également effectuée afin de créer un parallélisme avec le texte de l'article 6 du Code qui présente de cette manière le service d'inspection régionale.

§ 1^{er} : Les différentes missions du Service régional sont élargies et se présentent comme suit :

1° Le Service régional est chargé de la centralisation de l'identification des logements présumés inoccupés. Il réalise cette mission à partir d'une base de données reprenant les logements présumés inoccupés au sein de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette base de donnée peut être utilisée pour enclencher la procédure d'infraction administrative ou d'autres actions à mener sur le bien et permettre ainsi de renforcer la lutte contre les logements inoccupés.

Sur la base des contrôles réalisés à partir de la base de données des logements présumés inoccupés, le Service régional établit ensuite un inventaire reprenant les logements pour lesquels l'inoccupation est avérée (inventaire régional des logements inoccupés). Dans son avis, l'Autorité de protection des données a estimé

Gegevensbeschermingsautoriteit het noodzakelijk om het wettelijke kader voor het bijhouden van het gewestelijke register van leegstaande woningen te onderscheiden van het wettelijke kader voor de gegevensverwerking uitgevoerd door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen met als doel het identificeren van vermoedelijk leegstaande woningen.

2° Het betreft de opdracht waarin was voorzien in § 2 van het oude artikel 20 met betrekking tot de leegstaande woningen.

De Gewestelijke dienst kan ook de verschillende onder 3° genoemde acties initiëren of vrijwillig tussenbeide komen ter ondersteuning van een actie die is geïnitieerd door een openbare beheerder.

3° De gewestelijke dienst is belast met de ondersteuning van de openbare beheerders bij de verschillende stappen die zij ondernemen om leegstaande woningen terug op de markt te brengen. Deze steun kan administratief, logistiek, technisch, juridisch of financieel zijn via toegang tot het Fonds Openbaar Beheersrecht. Deze steun betreft met name de overname in openbaar beheer, de vordering tot staking en de onteigening.

Deze steun is beperkt tot de in artikel 2, § 1, 40° bepaalde OVB's.

§ 2: Dankzij de inventaris bedoeld in § 1 kan de Gewestelijke Dienst de gemeenten in kennis stellen van de aanwezigheid op hun grondgebied van leegstaande woningen waarvoor dwangmaatregelen kunnen worden genomen (openbaar beheersrecht, vordering tot staking...). De andere openbare beheerders zullen ook op de hoogte kunnen worden gebracht van het bestaan van woningen die aan een openbaar beheersrecht kunnen worden onderworpen.

De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft geoordeeld dat, in toepassing van het beginsel van gegevensminimalisering, alleen woningen waarvan de leegstand is vastgesteld zouden mogen voorkomen in het gewestelijke register van leegstaande woningen.

Artikel 8

Afdeling 2 van Hoofdstuk II met de nieuwe titel betreft « het openbaar beheersrecht van de woningen ».

Artikel 9

Artikel 15 bevat voortaan slechts één paragraaf. Die paragraaf bevat de inhoud van de oude § 1, maar is anders geformuleerd en geherstructureerd :

1° In het nieuwe artikel 19/2 wordt een nieuwe definitie opgenomen van « leegstaande woning ».

nécessaire de distinguer l'encadrement légal de la tenue du registre régional des logements inoccupés de l'encadrement légal des traitements de données réalisés par le Service régional des logements inoccupés en vue d'identifier des logements présumés inoccupés.

2° Il s'agit de la mission qui était prévue au § 2 de l'ancien article 20 relative aux logements inoccupés.

Le Service régional peut également initier les différentes actions visées au 3° ou intervenir volontairement à l'appui d'une action initiée par un opérateur de gestion publique

3° Le service régional est chargé de soutenir les opérateurs de gestion publique dans les différentes démarches qu'ils effectuent en vue de remettre les logements inoccupés sur le marché. Ce soutien peut être administratif, logistique, technique, juridique ou financier via l'accès au Fonds droit de gestion publique. Ce soutien concerne notamment la prise en gestion publique, l'action en cessation et l'expropriation.

Ce soutien est limité aux opérateurs de gestion publique définis à l'article 2, § 1^{er}, 40°.

§ 2: L'inventaire visé au § 1^{er} permettra au Service régional d'informer les communes de la présence de biens inoccupés sur leur territoire pour lesquels une action coercitive peut être enclenchée (droit de gestion publique, action en cessation...). Les autres opérateurs de gestion publique pourront être également informés de l'existence de logements pouvant faire l'objet d'un droit de gestion publique.

L'Autorité de protection des données a estimé qu'en application du principe de minimisation des données, seuls les logements dont l'inoccupation est établie devraient figurer dans le registre régional des logements inoccupés.

Article 8

La 2^e section du Chapitre II nouvellement intitulé concerne « le droit de gestion publique des logements ».

Article 9

L'article 15 comprend désormais un paragraphe unique. Celui-ci reprend le contenu de l'ancien § 1^{er} en ayant fait l'objet d'une reformulation et d'une restructuration :

1° Une nouvelle définition du logement inoccupé figure dans le nouvel article 19/2.

2° Herformulering om de bepaling beknopter en begrijpelijker te maken door rechtstreeks te verwijzen naar woningen « die het voorwerp uitmaken van een verbod tot verhuur ».

De oude §§ 2 tot 4 worden geschrapt omdat ze geen betrekking hebben op het OBR.

De oude § 2 betreffende de criteria voor het vermoeden van leegstand wordt herzien en ingevoegd in afdeling 3 betreffende de overtreding in geval van leegstaande woningen (art. 19/3).

De oude § 3 betreffende de klachten die door erkende verenigingen worden ingediend, wordt geschrapt (cf. commentaar bij artikel 20, § 1).

De oude § 4 betreffende het meedelen van het water- en elektriciteitsverbruik is verplaatst naar afdeling 5 betreffende de gegevensverwerking en mededelingen, in artikel 23/1, § 4.

De oude § 5 wordt geschrapt in het licht van de invoering van de gewestelijke inventaris.

De oude § 6 is aangepast en verplaatst naar afdeling 5 betreffende de gegevensverwerking en de communicatie, in een nieuw artikel 23/2.

Artikel 10

Het oude artikel 16 en de volgende artikelen zijn geherstructureerd om de verschillende stappen van de procedure leesbaarder en samenhangender te maken :

1. Bezoek aan de woning
2. Voorstel tot overname van het beheer via een modelovereenkomst
- 3.1. Positief antwoord : onderhandelingsprocedure : sluiten van een beheersovereenkomst
- 3.2. Negatief antwoord : ingebrekestelling om de woning binnen een bepaalde termijn te verhuren
4. Kennisgeving van de uitvoering van het OBR na het verstrijken van de in de ingebrekestelling vastgestelde termijn

Momenteel lopen stap 1 en 2 door elkaar en is stap 3.1 impliciet.

§ 1. Bezoek aan de woning :

- Lid 1 : er wordt voortaan bepaald dat de procedure begint met het verzoek om de betrokken woning te bezoeken.

2° Reformulation afin de rendre la disposition plus concise et compréhensible en visant directement les logements « frappés de l'interdiction de location ».

Les anciens §§ 2 à 4 sont supprimés car ils ne concernent pas le DGP.

L'ancien § 2 relatif aux critères de présomption d'occupation est révisé et inséré dans la section 3 relative à l'infraction en cas de logement inoccupé (art. 19/3).

L'ancien § 3 relatif aux plaintes déposées par des associations agréées est supprimé (cf. commentaire de l'article 20, § 1^{er}).

L'ancien § 4 relatif à la communication des consommations d'eau et d'électricité est déplacé dans la section 5 relative au traitement des données et communications, à l'article 23/1, § 4.

L'ancien § 5 est supprimé compte tenu de la création de l'inventaire régional.

L'ancien § 6 est adapté et déplacé dans la section 5 relative au traitement des données et communications, dans un nouvel article 23/2.

Article 10

L'ancien article 16 ainsi que les articles suivants ont été restructurés afin de rendre les différentes étapes de la procédure plus lisibles et cohérentes :

1. Visite du logement
2. Proposition de prise en gestion via un contrat-type
- 3.1. Réponse positive : procédure négociée : conclusion d'un contrat de gestion
- 3.2. Réponse négative : mise en demeure de louer le logement endéans un certain délai
4. Notification de la mise en œuvre du DGP après l'expiration du délai prévu dans la mise en demeure

Actuellement, les étapes 1 et 2 sont confondues, l'étape 3.1 est implicite.

§ 1^{er}. Visite du logement :

- Alinéa 1^{er} : il est désormais prévu que la procédure débute par la demande de visite du logement concerné.

Dit bezoek hoeft niet langer noodzakelijkerwijs te worden afgelegd door een ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Elke ambtenaar van de GOB die bevoegd is inzake huisvesting, kan het bezoek afleggen (bijvoorbeeld een architect of een werkopzichter van de nieuwe cel van de Gewestelijke Dienst). Het doel van deze wijziging is een meer generieke aanpak om zich aan te passen aan de situaties die zich voordoen en om de uit te voeren werkzaamheden te beoordelen. De formulering « ambtenaren van de GOB die bevoegd zijn inzake huisvesting » werd gekozen om BH niet rechtstreeks te vermelden (er wordt niet naar verwezen in de Code) en in een streven naar samenhang met artikel 14/1, dat ook verwijst naar de GOB.

– Lid 2 : Wijzigingen van redactionele aard

§ 2. Voorstel van een beheersovereenkomst :

- Lid 1 : het betreft het oude lid 1 van artikel 16, dat wordt verplaatst en geherformuleerd : wijziging van redactionele aard en schrapping van de verwijzing naar de normen : « de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 » want dit is een verplichting waarin reeds is voorzien in het vorige hoofdstuk van de Code. Er wordt voortaan verwezen naar de « noodzakelijke werkzaamheden ».
- Lid 2 : verwijzing naar de modelovereenkomst bedoeld in het oude voorlaatste lid van artikel 16. De opsomming van de verschillende elementen die minstens in de modelovereenkomst moeten worden vermeld, is niet langer opgenomen, omdat de inhoud van de modelovereenkomst, met name de kosten van de door de beheerder verrichte werkzaamheden, in het uitvoeringsbesluit zal worden vastgesteld. Er zal ook een modelovereenkomst worden opgenomen als bijlage bij dit uitvoeringsbesluit.
- Lid 3 : de modaliteit van aangetekende zending wordt toegevoegd.

§ 3. Sluiting van een beheersovereenkomst :

Toevoeging van een nieuwe paragraaf om uitdrukkelijk het geval te voorzien van een positieve reactie op het voorstel van overeenkomst dat door de openbare beheerder is geformuleerd. Er wordt vervolgens een beheersovereenkomst gesloten tussen de houder van een zakelijk recht en de openbare beheerder.

Artikel 11

§ 1. Ingebrekestelling :

Het betreft de eerste drie leden van het oude artikel 17 die anders zijn geformuleerd om deze bepalingen leesbaarder te maken.

Cette visite ne doit plus forcément être effectuée par un agent inspecteur du Service d'inspection régionale. Tout agent du SPRB compétent en matière de logement peut effectuer la visite (par exemple un architecte ou un conducteur de travaux de la nouvelle cellule du Service régional). L'objectif de cette modification est d'être plus générique pour s'adapter aux situations rencontrées et évaluer les travaux à réaliser. La formulation « agents du SPRB compétents en matière de logement » a été choisie afin de ne pas mentionner directement Bruxelles Logement (aucune mention n'en est faite dans le Code) et par souci de cohérence avec l'article 14/1 qui fait également référence au SPRB.

– Alinéa 2 : Modifications de forme

§ 2. Proposition d'un contrat de gestion :

- Alinéa 1^{er} : il s'agit de l'ancien alinéa 1^{er} de l'article 16 qui est déplacé et reformulé : Modification de forme et retrait de la référence aux normes : « les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 » car c'est une obligation qui est déjà prévue dans le précédent chapitre du Code. Il est désormais fait référence aux « travaux nécessaires ».
- Alinéa 2 : référence au contrat-type visé à l'ancien avant-dernier alinéa de l'article 16. L'énumération des différents éléments devant au minimum être mentionnés dans le contrat-type n'est plus reprise car le contenu du contrat-type sera défini dans l'arrêté d'exécution, notamment le coût des travaux réalisés par le gestionnaire. Un modèle de contrat figurera également dans les annexes de cet arrêté d'exécution.
- Alinéa 3 : la modalité de l'envoi recommandé est ajoutée.

§ 3. Conclusion d'un contrat de gestion :

Ajout d'un nouveau paragraphe afin de prévoir expressément le cas d'une réponse positive apportée à la proposition de contrat formulée par l'opérateur de gestion publique. Un contrat de gestion est alors conclu entre le titulaire d'un droit réel et l'opérateur de gestion publique.

Article 11

§ 1^{er}. Mise en demeure :

Il s'agit des trois premiers alinéas de l'ancien article 17 qui ont été reformulés afin de rendre ces dispositions plus lisibles.

De woorden « geldige reden » in lid 1 worden vervangen door « legitieme reden » met verwijzing naar de formulering die wordt gebruikt met betrekking tot leegstaande woningen. (Het te koop stellen van de woning kan bijvoorbeeld worden aanvaard als legitieme reden.)

De woorden « tenzij het goed binnen dezelfde termijn het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoop » worden geschrapt, want deze specificering spreekt voor zich.

De modaliteit van aangetekende zending voor de kennisgeving van de ingebrekestelling wordt toegevoegd.

§ 2. Kennisgeving :

In deze paragraaf wordt de inhoud van het laatste lid van het oude artikel 17 en van de oude § 1 van artikel 18 overgenomen. Er zijn wijzigingen van redactionele aard aangebracht.

De Code voorziet niet in specifieke beroepsmogelijkheden tegen het uitvoeren van het OBR door een openbare beheerder, omdat de beroepsmogelijkheden van het gemeen recht van toepassing zijn. Het arbitragehof heeft zich hierover kunnen uitspreken met zijn arrest van 20 april 2005 :

https://www.etaamb.be/nl/arrest-uittreksel_n2005201166.html

« B.17.8. De houders van zakelijke rechten op de onroerende goederen die de ordonnantie beoogt, wordt niet elke jurisdictionele controle ontnomen ten opzichte van de handelingen die de openbaar vastgoedbeheerder heeft gesteld. Zij kunnen in hun relaties met de openbaar vastgoedbeheerder gebruik maken van alle rechtsmiddelen van gemeen recht. Zo kan een houder van zakelijke rechten een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing instellen bij de Raad van State. De ordonnantiegever heeft ook erop gewezen dat er geen juridische problemen zouden zijn « als men de in de code omschreven objectieve criteria hanteert [en dat in ieder geval] nog altijd een beroep bij de vrederechter [kan] ingesteld worden om aan te tonen dat de eigenaar ter goede trouw is » (*Parl. St. Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 2002-2003, A-416/2, pp. 135 en 141*).

Artikel 12

Nieuwe nummering van de paragrafen : de oude § 1 van artikel 18 werd geschrapt, want die is voortaan opgenomen in de nieuwe § 2 van artikel 17.

§ 1. Gevolgen van het openbaar beheersrecht :

Het betreft de inhoud van de oude § 2 van artikel 18.

Les termes « motifs sérieux » à l'alinéa 1^{er} sont remplacés par « motifs légitimes » en référence à la formulation utilisée en matière de logements inoccupés. (La mise en vente du logement peut par exemple être acceptée comme motif légitime)

Les termes « à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai » sont supprimés car cette précision va de soi.

La modalité de l'envoi recommandé est ajoutée pour la notification de la mise en demeure.

§ 2. Notification :

Ce paragraphe reprend le contenu du dernier alinéa de l'ancien article 17 et l'ancien § 1^{er} de l'article 18. Des modifications de forme ont été effectuées.

Le Code ne prévoit pas de recours spécifiques contre la mise en œuvre du DGP par un opérateur de gestion publique puisque les recours de droit commun s'appliquent. La Cour d'arbitrage a eu l'occasion de se prononcer à ce sujet à travers son arrêt du 20 avril 2005 :

https://www.etaamb.be/fr/document_n2005201166.html

« B.17.8. Les titulaires de droits réels sur les immeubles visés par l'ordonnance ne sont pas privés de tout contrôle juridictionnel à l'égard des actes posés par l'opérateur immobilier public. Ils peuvent dans leurs relations avec les opérateurs immobiliers publics faire usage de tous les recours juridictionnels de droit commun. Par ailleurs, un recours en annulation et une demande de suspension peuvent être introduits devant le Conseil d'État par le titulaire de droits réels. Le législateur ordonnancier a également indiqué qu'il n'y aurait pas de problèmes juridiques « si on [reprenait] les critères objectifs définis par [ledit] Code » et qu'en tout état de cause, « il [pouvait] toujours y avoir un recours devant le juge de paix, pour faire état de la bonne foi du propriétaire » (*Doc., Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 2002-2003, A-416/2, pp. 135 et 141*). »

Article 12

Nouvelle numérotation des paragraphes : L'ancien § 1^{er} de l'article 18 a été supprimé car il est désormais intégré au nouveau § 2 de l'article 17.

§ 1^{er}. Effets du droit de gestion publique :

Il s'agit du contenu de l'ancien § 2 de l'article 18.

– Lid 1 : Wijzigingen van redactionele aard

De woorden « onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot de sociale huisvesting » worden vervangen door « onder de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting ».

Op basis van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting werd de onderworpenheid aan de onroerende voorheffing van de houder van een zakelijk recht toegevoegd.

– Lid 2 : Wijziging van redactionele aard : vereenvoudiging van de formulering om de bepaling leesbaarder en beknopter te maken. Er wordt aangegeven dat de Regering de kosten vaststelt van de overname van beheer en van deze verbonden aan het openbaar beheer (dit zal dus in het uitvoeringsbesluit worden uitgewerkt).

– Lid 3 : Het betreft het oude lid 4 van artikel 18 dat wordt aangevuld om ook te voorzien in tegenwerpbaarheid tegen derden (met name in geval van overlijden van de houder van een zakelijk recht). De verplichting voor de openbare beheerder om het openbaar beheer, alsook de beëindiging ervan, te laten inschrijven op het bevoegde kantoor voor rechtszekerheid, wordt toegevoegd. Deze formaliteit zorgt voor het waarborgen van de rechtszekerheid. Deze toevoeging is geïnspireerd op artikel 90, § 8 van de Vlaamse Wooncode : « Zowel de beslissing tot vestiging van het sociaal beheersrecht als de beëindiging van het sociaal beheersrecht wordt overgeschreven in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. De overschrijving gebeurt met een akte waaraan de burgemeester authenticiteit verleent. De Vlaamse Regering stelt het model van die akte vast. »

– Toevoeging van de kennisgeving aan de dienst stedenbouw van de gemeente naar aanleiding van het advies van de Adviesraad voor Huisvesting. Dit maakt het mogelijk de notaris op de hoogte te brengen van de leegstand in het kader van een verkoop.

– Lid 4 : Het betreft het oude lid 3 van § 2 van artikel 18, waarvan de formulering is vereenvoudigd en verkort.

De zin « De Gewestelijke Inspectiedienst maakt te dien einde een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden » wordt vervangen door « Daartoe brengt de beheerder van de betrokken woning de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte van de beschikbaarheid van dergelijke woningen ». Met deze wijziging wordt beoogd de terbeschikkingstelling van woningen aan huurders die door de Gewestelijke Inspectiedienst worden begeleid, prioritair te realiseren. De Gewestelijke inspectiedienst kan dan, na door de openbare beheerders te zijn ingelicht, de in artikel 12 bedoelde huishoudens die hun woning hebben moeten verlaten, aan hen meedelen.

– Lid 5 : toevoeging van een nieuw lid om te voorzien in een voorkooprecht ten gunste van het Gewest

– Alinéa 1^{er} : Modifications de forme.

Les termes « aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social » sont remplacés par « aux conditions d'accès au logement social ».

Sur la base de l'avis du Conseil consultatif du logement, la redevabilité du précompte immobilier par le titulaire d'un droit réel a été ajoutée.

– Alinéa 2 : Modification de forme : simplification de la formulation afin de rendre la disposition plus lisible et concise. Il est précisé que le Gouvernement définit les frais de prise en gestion et liés à la gestion publique (cela sera donc développé dans l'arrêté d'exécution).

– Alinéa 3 : Il s'agit de l'ancien alinéa 4 de l'article 18 qui est complété afin de prévoir également l'opposabilité aux tiers (notamment en cas de décès du titulaire d'un droit réel). L'obligation pour l'opérateur de gestion publique de faire inscrire au bureau de sécurité juridique compétent la gestion publique ainsi que la cessation de celle-ci est ajoutée. Cette formalité permet d'assurer la sécurité juridique. Cet ajout est inspiré du Code flamand qui prévoit en son article 90, § 8 : « Tant la décision d'établir un droit de gestion sociale que la cessation du droit de gestion sociale sont inscrites aux registres de la publicité hypothécaire. Cette inscription se fait au moyen d'un acte auquel le bourgmestre accorde l'authenticité. Le Gouvernement flamand arrête le montant de l'acte. »

– Ajout de la notification au service de l'urbanisme de la commune suite à l'avis du Conseil consultatif du logement. Cela permet d'avertir le notaire de l'inscription dans le cadre d'une vente.

– Alinéa 4 : Il s'agit de l'ancien alinéa 3 de l'article 18 dont la formulation a été simplifiée et raccourcie.

La phrase « À cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées » est remplacée par « À cet effet, le gestionnaire du logement concerné informe le Service d'inspection régionale de la disponibilité de tels logements ». Cette modification tend à rendre effective la mise à disposition des logements en priorité aux locataires accompagnés par le Service d'inspection régionale. Étant informée par les opérateurs de gestion publique, l'inspection régionale pourra alors leur indiquer les ménages visés à l'article 12 qui ont été contraints de quitter leur logement.

– Alinéa 5 : ajout d'un nouvel alinéa afin de prévoir en faveur de la Région et des opérateurs de gestion publique

en de openbare beheerders op de woningen die het voorwerp zijn geweest van een openbaar beheer. Het voorkeurrecht komt bij voorrang toe aan de openbare beheerder. Wanneer die er evenwel geen gebruik van maken, kan het Gewest in bijkomende orde dit recht uitoefenen.

De modaliteiten voor de uitoefening van dit recht worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. Inning van de huur :

Het betreft de inhoud van § 3, die een wijziging van redactionele aard ondergaat. Er wordt nu ook bepaald dat de Regering de criteria vaststelt voor de berekening van de huurprijs.

De oude § 4 van artikel 18 wordt geschrapt omdat die betrekking heeft op details die niet in de Code moeten worden opgenomen. Ze zullen worden vermeld in het uitvoeringsbesluit.

§ 3. Informatieverstrekking aan de houder van een zakelijk recht :

Het betreft de oude § 5 van artikel 18. De laatste twee zinnen zijn geschrapt (« 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 recht gestuurd. ») Er wordt voortaan bepaald dat de wijze, de inhoud en de minimale frequentie van de informatie aan de houder van een zakelijk hoofdrecht worden bepaald door de Regering (via het uitvoeringsbesluit).

Artikel 13

§ 1. Overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht

De oude § 1 van artikel 18 werd gewijzigd en er zijn nieuwe bepalingen aan toegevoegd :

- Lid 1 : De houder van een zakelijk recht kan het beheer van zijn woning enkel overnemen als deze eerder het voorwerp is geweest van een eerste bewoning na de overname van het beheer door de openbare beheerder.

Deze toevoeging wordt gerechtvaardigd door het hoofddoel van het openbaar beheersrecht : leegstaande woningen of woningen die uit het vastgoedcircuit zijn gehaald, terug op de vastgoedmarkt brengen. Het is dus logisch dat de houder van een zakelijk recht het beheer van zijn woning slechts opnieuw kan overnemen indien dit doel is bereikt en concreetiseerd.

Uit operationeel oogpunt vormden de huidige overnamevoorwaarden een belemmering voor de uitoefening van

un droit de préemption sur les logements ayant fait l'objet d'une gestion publique. Le droit de préemption revient en priorité à l'opérateur de gestion publique. Toutefois, lorsque celui-ci ne l'actionne pas, la Région peut, de manière subsidiaire, actionner ce droit.

Les modalités de l'exercice de ce droit sont définies par le Gouvernement.

§ 2. Perception des loyers :

Il s'agit du contenu du § 3 qui contient une modification de forme. Il est désormais également indiqué que le Gouvernement détermine les critères permettant de calculer le montant du loyer.

L'ancien § 4 de l'article 18 est supprimé car il concerne des précisions qui ne devraient pas figurer dans le Code. Celles-ci seront mentionnées dans l'arrêté d'exécution.

§ 3. Information du titulaire d'un droit réel :

Il s'agit de l'ancien § 5 de l'article 18. Les deux dernières phrases ont été supprimées (« 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. ») Il est désormais prévu que le mode, le contenu et la fréquence minimum de l'information au titulaire d'un droit réel est déterminé par le Gouvernement (via l'arrêté d'exécution).

Article 13

§ 1^{er}. Reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel :

L'ancien § 1^{er} de l'article 18 a fait l'objet de modifications et de nouvelles dispositions ont été ajoutées :

- Alinéa 1^{er} : le titulaire d'un droit réel ne pourra reprendre la gestion de son logement que si celui-ci a préalablement fait l'objet d'une première occupation à la suite de la prise en gestion par l'opérateur de gestion publique.

Cet ajout se justifie par l'objectif premier du droit de gestion publique : remettre sur le marché immobilier des logements inoccupés ou écartés du circuit immobilier. Il est donc cohérent que le titulaire d'un droit réel ne puisse reprendre la gestion de son logement que si cet objectif a été atteint et concrétisé.

D'un point de vue opérationnel, les conditions de reprise actuelles étaient un frein à l'exercice du droit de gestion

het openbaar beheersrecht. Deze nieuwe voorwaarde zal ervoor zorgen dat de woningen opnieuw op de markt worden gebracht en dat zo het recht op huisvesting, bedoeld in artikel 23 van de Grondwet, doeltreffend wordt uitgeoefend.

Deze nieuwe voorwaarde past binnen de voortdurende zoektocht naar een billijk evenwicht tussen de vereisten van het algemeen belang en de belangen van het individu door het recht op een behoorlijke huisvesting en het eigendomsrecht tegen elkaar af te wegen.

De beperkingen op het eigendomsrecht, waarin is voorzien in het kader van de uitoefening van het openbaar beheersrecht beogen « te antwoorden op de toenemende bekommernis inzake het gebrek aan woningen, een ontoelaatbaar fenomeen gelet op het aantal onbewoonde woningen » en zo « de beschikbaarheid van goederen bestemd voor bewoning te verzekeren. » (AH, arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000, B.7.).

Er is sprake van een proportioneel evenwicht tussen het individuele en het collectieve belang voor zover de periode gedurende dewelke een eigenaar zijn eigendomsrecht wordt ontzegd, beperkt en niet buitensporig is. Bovendien heeft het arbitragehof verklaard dat « de eigenaar, na de periode van negen jaar waarin is voorzien voor het beheersrecht, een goed kan terugkrijgen dat in waarde is gestegen dankzij de renovatiewerken waartoe de openbaar vastgoedbeheerder het initiatief heeft genomen. ».

« Gelet op wat voorafgaat en rekening houdend met het bijzondere gewicht dat door de Grondwetgever zelf aan het recht op een behoorlijke huisvesting is verleend, doen de bestreden bepalingen vanwege hun aard en vanwege de geboden waarborgen niet op onevenredige wijze afbreuk aan de rechten van de betrokken eigenaars. » (AH, arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005, BS 11 mei 2005).

De eigenaar heeft immers altijd de mogelijkheid om het beheer van zijn goed over te nemen. Deze overname kan plaatsvinden na de eerste bewoning van het goed en vóór het einde van de oorspronkelijk vastgestelde beheersperiode (in principe 9 jaar).

- Lid 2 : Het gaat om het eerste deel van de oude § 1 van artikel 19, die anders is geformuleerd.
- Lid 3 : Nieuwe bepaling : toevoeging van een reactie van de openbare beheerder op de vraag om het beheer opnieuw over te nemen. Deze stelt de houder van een zakelijk recht in kennis van de nog terug te betalen kosten van de overname van beheer en deze verbonden aan het openbaar beheer. Deze mededeling bevat de voorwaarde van overname die werd vermeld in de oude § 1 van artikel 19.
- Lid 4 : Het betreft de modaliteiten en de termijn met betrekking tot de overname van het beheer van de woning. De termijn van 60 dagen vanaf de verzending van het verzoek zoals bedoeld in de oude § 1, wordt vervangen

publique. Cette nouvelle condition garantit la remise des logements sur le marché et par ce biais, l'effectivité du droit au logement prévu à l'article 23 de la Constitution.

Cette nouvelle condition s'inscrit dans la recherche perpétuelle d'un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général et les intérêts de l'individu en mettant en balance le droit au logement décent et le droit de propriété.

Les restrictions au droit de propriété prévues dans le cadre de l'exercice du droit de gestion publique visent à « répondre à la préoccupation croissante du manque de logements, phénomène insupportable au regard du nombre de bâtiments inoccupés » et « d'assurer ainsi la disponibilité de biens destinés à l'habitation. » (C.A., arrêt n° 105/2000 du 25 octobre 2000, B.7.).

Le rapport de proportionnalité entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif est rencontré, dans la mesure où la durée pendant laquelle un propriétaire est privé de son droit de propriété est limitée et n'est pas excessive. En outre, la Cour d'arbitrage a déclaré : « qu'au terme des neuf années prévues pour le droit de gestion, le propriétaire peut retrouver un bien revalorisé par les travaux de réhabilitation entrepris par l'opérateur. ».

« Eu égard à ce qui précède et compte tenu du poids particulier que le Constituant a lui-même accordé au droit à un logement décent, les dispositions attaquées, en raison de leur nature et des garanties offertes, ne portent pas atteinte de manière disproportionnée aux droits des propriétaires concernés. » (C.A., arrêt n° 69/2005, du 20 avril 2005, M.B. 11 mai 2005.).

En effet, le propriétaire bénéficie toujours de la faculté de reprendre la gestion de son bien. Cette reprise peut intervenir dès la première occupation du bien et avant l'échéance de la durée de la gestion initialement fixée (9 ans en principe).

- Alinéa 2 : il s'agit de la première partie de l'ancien § 1^{er} de l'article 19 qui a été reformulée.
- Alinéa 3 : nouvelle disposition : une réaction de l'opérateur de gestion publique à la demande de reprise en gestion est ajoutée. Celui-ci notifie au titulaire d'un droit réel le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restant à rembourser. Cette communication reprend la condition de reprise qui était énoncée à l'ancien § 1^{er} de l'article 19.
- Alinéa 4 : il s'agit des modalités et du délai relatifs à la reprise en gestion du logement. Le délai de 60 jours à dater de l'envoi de la demande visé à l'ancien § 1^{er} est remplacé par un délai maximal de deux mois à compter du

door een maximumtermijn van twee maanden vanaf de terugbetaling van het saldo van de kosten. Er wordt ook toegevoegd dat de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht binnen tien dagen na ontvangst van de terugbetaling in kennis moet stellen van de precieze datum van de overname van beheer.

- Lid 5 : Het betreft de oude § 2 van artikel 19. Louter een wijziging van redactionele aard.

§ 2. Regelgeving inzake de huurprijzen :

Het gaat om de inhoud van de oude § 3 van artikel 19 waaraan inhoudelijke wijzigingen zijn aangebracht :

Ongeacht het tijdstip van de overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht, zal deze laatste verplicht zijn om een gereguleerde huurprijs toe te passen voor een periode van 9 jaar vanaf de datum van de eerste bewoning van het goed na de overname in openbaar beheer.

De berekening van de huurprijs, na de voortijdige overname van het goed, is in overeenstemming met het SVK-rooster dat door de regering is vastgesteld volgens de drempels die zijn bepaald voor toegang tot sociale woningen (artikel 16, § 1 van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren).

Deze regulering van de huurprijs beoogt om te garanderen dat de investeringen die de openbare beheerder in het goed heeft gedaan later niet door de eigenaar worden gebruikt voor speculatieve doeleinden, maar enkel ter verwezenlijking van het recht op huisvesting voor iedereen.

De eigenaar krijgt een door de openbare beheerder gerenoveerd goed terug dat in waarde is gestegen, zonder daarvoor zelf enige werkzaamheden te hebben moeten uitvoeren.

Rekening houdend met het nagestreefde doel vormt deze in tijd beperkte verplichting tot een begrensde huurprijs geen onevenredige beperking van het eigendomsrecht.

Na de vervaldag 9 jaar na de datum van overname van beheer heeft de eigenaar opnieuw de vrijheid om het bedrag van de huur vast te stellen volgens de dan geldende regels.

Het recht op huisvesting wordt sterk getroffen door de stijging van de huurprijzen, die sneller is dan de inflatie en de gezondheidsindex, alsook door het gebrek aan beschikbare, geschikte woningen tegen betaalbare huurprijzen en het gebrek aan sociale woningen.

remboursement du solde des frais. Il est également ajouté que l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel la date exacte de la reprise en gestion dans les dix jours suivant la réception du remboursement.

- Alinéa 5 : Il s'agit de l'ancien § 2 de l'article 19. Modification de forme uniquement.

§ 2. Réglementation des loyers :

Il s'agit du contenu de l'ancien § 3 de l'article 19 qui a fait l'objet de modifications de fond :

Quel que soit le moment de la reprise en gestion du logement par le titulaire d'un droit réel, celui-ci sera tenu d'appliquer un loyer réglementé pendant une durée de 9 ans à dater de la première occupation du bien après la prise en gestion publique.

Le calcul du loyer, après la reprise anticipée du bien, est conforme à la grille AIS établie par le Gouvernement aux seuils prévus pour l'accès au logement social (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales du 17 décembre 2015, en son article 16, § 1^{er}).

Cette réglementation relative au montant du loyer vise à garantir que les investissements effectués dans le bien par l'opérateur de gestion publique ne soient pas utilisés ultérieurement par le propriétaire à des fins spéculatives, mais uniquement en vue de concrétiser le droit à un logement pour tous.

Le propriétaire récupère un bien rénové et revalorisé par l'opérateur de gestion publique sans qu'il ait du effectuer la moindre intervention.

Compte tenu de l'objectif poursuivi, l'obligation limitée dans le temps de plafonnement du loyer ne restreint pas de manière disproportionnée le droit de propriété.

Après l'échéance des 9 ans suivants la date de la prise en gestion, le propriétaire dispose à nouveau de la liberté de fixer le montant du loyer selon les réglementations en vigueur.

Le droit au logement est fortement impacté par la hausse des prix des loyers qui est plus rapide que l'inflation et l'indice des prix santé, ainsi que par le manque de disponibilité de logements adéquats à des loyers abordables et l'insuffisance de logements sociaux.

De Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft vastgesteld dat een derde van de Brusselse gezinnen een inkomen heeft dat onder de armoederisicodrempel ligt en dat de toegang tot huisvesting voor hen aanzienlijk is verslechterd. De Raad wees ook op het groeiende fenomeen van woekerhuurprijzen.

§ 3. Straffen in geval van niet-naleving van de regelgeving inzake de huurprijzen :

Nieuwe bepalingen : de vaststelling van een straf is het logische gevolg van het opleggen van een verplichting. De administratie moet kunnen nagaan of de in de vorige paragraaf bedoelde verplichtingen worden nageleefd en moet in voorkomend geval de schending ervan kunnen bestraffen. Er is dan voorzien in twee straffen.

- Lid 1 : De houder van een zakelijk recht die een huurprijs vraagt die niet in overeenstemming is met het SVK-rooster voor personen die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning, is verplicht om aan de huurder met terugwerkende kracht het verschil terug te betalen tussen de betaalde huur en de huurprijs die is vastgelegd in het rooster.
- Lid 2 : Aan de houder van een zakelijk recht die de in § 2 bedoelde verplichting niet nakomt, wordt ook een administratieve boete opgelegd door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst. Het bedrag van de opgelegde boeten wordt gestort in het Fonds openbaar beheersrecht (parallélisme met de administratieve boete in geval van leegstaande woningen).

De procedure en de modaliteiten voor het opleggen van de administratieve boete worden vastgesteld door de Regering (via het uitvoeringsbesluit).

Artikel 14

Herstructurering van de Code : er is niet langer een Hoofdstuk III binnen Titel III van de Code.

De artikelen betreffende sancties voor leegstaande woningen (die voorheen deel uitmaakten van Hoofdstuk III) maken voortaan deel uit van Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code.

Artikel 15

Herstructurering van de Code : Invoeging van een Afdeling 3 in Hoofdstuk II betreffende de overtreding van het in stand houden van een leegstaande woning, de definitie van een « leegstaande woning », de criteria voor het vermoeden van leegstand evenals de procedure en de straf (boete) die eruit voortvloeien.

Le conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale a relevé qu'un tiers des ménages bruxellois dispose d'un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté et que l'accessibilité au logement s'est fortement dégradée pour ceux-ci. Il a également épinglé le phénomène croissant des loyers abusifs.

§ 3. Sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers :

Nouvelles dispositions : l'établissement d'une sanction est le corollaire de l'imposition d'une obligation. L'administration doit être en mesure de contrôler si les obligations visées au paragraphe précédent sont respectées et, le cas échéant, sanctionner leur violation. Deux sanctions sont alors prévues.

- Alinéa 1^{er} : le titulaire d'un droit réel qui demande un loyer non conforme à la grille AIS pour les personnes dans les conditions d'accès au logement social est tenu de rembourser rétroactivement au locataire la différence entre le loyer payé et le loyer prévu dans la grille.
- Alinéa 2 : le titulaire d'un droit réel qui ne respecte pas l'obligation visée au § 2 se verra également infliger une amende administrative par le fonctionnaire dirigeant le Service régional. Le montant des amendes infligées sera versé dans le Fonds droit de gestion publique (parallélisme avec l'amende administrative en cas de logement inoccupé).

La procédure et les modalités de l'infliction de l'amende administrative sont déterminées par le Gouvernement (via l'arrêté d'exécution).

Article 14

Restructuration du Code : il n'y a plus de Chapitre III au sein du Titre III du Code.

Les articles relatifs aux sanctions en cas de logement inoccupé (qui faisaient anciennement partie du Chapitre III) font désormais partie de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code.

Article 15

Restructuration du Code : insertion d'une Section 3 dans le Chapitre II concernant l'infraction de maintien d'un logement inoccupé, la définition d'un « logement inoccupé », les critères de présomption d'inoccupation ainsi que la procédure et la sanction (amende) qui en découlent.

Er wordt ook een herstructurering van de artikelen binnen deze nieuwe afdeling doorgevoerd (voorbeeld: de inhoud van het oude artikel 15 werd verdeeld over meerdere andere artikelen).

Artikel 16

Creatie van een specifiek artikel ter bepaling van de constitutieve elementen van de administratieve overtreding (cf. oude artikelen 20, § 1, lid 1 en 15, § 2, lid 2 van de Code).

De afwezigheid van rechtvaardiging van de leegstand om legitieme redenen, door een geval van overmacht of door de planning of uitvoering van werkzaamheden vormt een constitutief element van de overtreding.

De term « beboetbaar » wordt toegevoegd om de link te maken tussen de verschillende artikelen, en in het bijzonder met artikel 20, § 5 in verband met de administratieve boete.

Artikel 17

Creatie van een specifiek artikel om het concept van « leegstaande woning » te definiëren.

De twee essentiële elementen die ertoe leiden dat een woning als leegstaand wordt beschouwd, betreffen de minimale tijd van leegstand (leegstand sinds meer dan 12 opeenvolgende maanden) en de gebruikswijze van het onroerend goed (bezetting, maar niet conform de bestemming als huisvesting).

Een gebruik dat niet conform de huisvestingsbestemming is, is bijvoorbeeld een gebouw dat wettelijk is bestemd voor « huisvesting », maar dat in feite wordt gebruikt als « kantoor » of « hotel ».

Het niet-toegelaten gebruik van een woning als toeristische logies wordt ook als leegstand beschouwd.

Illegale toeristenverblijven van het type airbnb zijn in volle groei door de aantrekkelijke rentabiliteit ervan (in vergelijking met klassieke verhuur). Dit illegale fenomeen, airbnbsering genoemd, moet worden ingeperkt om te voorkomen dat woningen op de traditionele huurmarkt verdwijnen en om een einde te maken aan de oneerlijke concurrentie op de toeristische markt.

Om de « huisvestingsbestemming » van het gebouw of het deel van het gebouw te bepalen, houden de instanties die bevoegd zijn voor huisvesting, rekening met de juridische en feitelijke elementen waarover ze beschikken. Er kan

Une restructuration des articles, au sein de cette nouvelle section, est également opérée (exemple: le contenu de l'ancien article 15 a été réparti dans plusieurs autres articles).

Article 16

Création d'un article spécifique pour déterminer les éléments constitutifs de l'infraction administrative (cf. anciens articles 20, § 1^{er}, al. 1 et 15, § 2, al. 2 du Code).

L'absence de justification de l'inoccupation par des raisons légitimes, par un cas de force majeure ou par la programmation ou la réalisation de travaux constitue un élément constitutif de l'infraction.

Les termes « passible d'une amende » sont ajoutés afin de faire le lien entre les différents articles, et particulièrement avec l'article 20, § 5 relatif à l'amende administrative.

Article 17

Création d'un article spécifique pour définir le concept de « logement inoccupé ».

Les deux éléments essentiels qui font qu'un logement est considéré comme inoccupé concernent le temps minimal d'inoccupation (inoccupation pendant plus de 12 mois consécutifs) ou le mode d'utilisation du bien (occupation mais non conforme à la destination en logement).

Une utilisation non conforme à la destination logement est, par exemple, un immeuble légalement destiné au « logement » mais qui est occupé, dans les faits, en « bureau » ou en « commerce » ou en « établissement hôtelier ».

L'utilisation non autorisée d'un logement comme hébergement touristique est également considérée comme un logement inoccupé.

Les hébergements touristiques illégaux, de type airbnb, sont en pleine expansion en raison de leur rentabilité attractive (par rapport à la location classique). Ce phénomène « d'airbnbisation » illégale des logements doit être endigué afin d'éviter la disparition de logements sur le marché locatif traditionnel et de mettre fin à une concurrence déloyale sur le marché de l'hébergement touristique.

Pour déterminer la « destination en logement » de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, les autorités compétentes en matière de logement tiendront compte des éléments de droit et de fait en leur possession. Une méthode

gebruik worden gemaakt van een trapsgewijze methode, waarbij rekening wordt gehouden met de bestemming die is aangegeven in de meest recente bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij ontstentenis van een vergunning, in de door het college van burgemeester en schepenen stedenbouwkundige inlichtingen of, bij ontstentenis van dergelijke inlichtingen, in de door de gemeentelijke diensten verstrekte stedenbouwkundige informatie. Bij gebrek aan stedenbouwkundige informatie kan de bestemming worden bepaald op basis van kadastrale informatie.

In de praktijk is een samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten in een zo vroeg mogelijke fase noodzakelijk om deze bestemming te bepalen.

In dit verband wijzen we erop dat gemeenten die bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een klacht indienen om melding te maken van een vermoeden van leegstand van een woning, voortaan verplicht zijn alle informatie te verstrekken waarover zij beschikken met betrekking tot «de geoorloofde stedenbouwkundige bestemming van het goed» (cf. nieuw artikel 20, § 2 van de Code).

Met het oog op een goede samenwerking en het nastreven van gemeenschappelijke doelstellingen moeten de gemeenten bovendien, op vraag van de Gewestelijke Dienst, alle informatie overmaken die nodig is voor de uitoefening van de opdracht die aan de Dienst is toevertrouwd (cf. nieuw artikel 23/1, § 4).

Artikel 18

Dit nieuwe artikel bevat de inhoud van het oude artikel 15, § 2, lid 1 van de Code, tot vaststelling van de criteria van vermoeden van leegstand van de woningen. Er zijn redactionele en inhoudelijke aanpassingen aangebracht :

- Toevoeging van de vermelding «tot bewijs van het tegendeel», om uitdrukkelijk duidelijk te maken dat het vermoeden van leegstand dat ontstaat zodra aan een van de criteria is voldaan, een weerlegbaar vermoeden vormt, dat wil zeggen dat het kan worden weerlegd door het aanvoeren van bewijs van het tegendeel. De wijze waarop dit vermoeden kan worden weerlegd, wordt gespecificeerd in artikel 20, § 4 betreffende de «verdedigingsmiddelen».
- Schraping van het criterium van vermoeden van leegstand van het oude punt 2° dat de gevallen betrof waarin de eigenaars «een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit» hadden aangevraagd. Sinds de overname van de bevoegdheid van de onroerende bevoegdheid door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestaat deze vermindering van de onroerende voorheffing niet langer, het criterium moet bijgevolg worden geschrapt.

en «cascade» pourra être utilisée, en prenant en compte la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme le plus récent ou, à défaut de permis, dans les renseignements urbanistiques délivrés par le collège des bourgmestre et échevins ou, à défaut, dans les informations urbanistiques fournies par les services communaux. En l'absence d'informations urbanistiques, la destination pourra être déterminée sur la base des informations cadastrales.

En pratique, une collaboration avec les services communaux de l'urbanisme le plus en amont possible est nécessaire pour déterminer cette destination.

À cet égard, il convient de noter que les communes qui déposent une plainte auprès du Service régional des logements inoccupés pour signaler une présomption d'inoccupation d'un logement sont désormais tenues de fournir toutes les informations en leur possession relatives à «la destination urbanistique licite du bien» (cf. nouvel article 20, § 2 du Code).

En outre, dans un souci de bonne collaboration et de poursuite d'objectifs communs, les communes sont également tenues de fournir, à la demande du Service régional, toutes les informations nécessaires à l'exercice de la mission qui est assignée à celui-ci (cf. nouvel article 23/1, § 4).

Article 18

Ce nouvel article reprend le contenu de l'ancien article 15, § 2, al. 1 du Code établissant les critères de présomption d'inoccupation des logements. Des adaptations de forme et de fond y sont apportées :

- Ajout de la mention «jusqu'à preuve contraire», afin de préciser explicitement que la présomption d'inoccupation qui naît dès qu'un des critères est rencontré constitue une présomption réfragable, c'est-à-dire qu'elle peut être renversée par l'apport de preuves contraires. Les modalités pour renverser cette présomption sont précisées à l'article 20, § 4 relatifs aux «moyens de défense».
- Suppression du critère de présomption d'inoccupation de l'ancien point 2° qui concernait les cas où les propriétaires avaient demandé «une réduction du précompte immobilier pour improductivité». Cette réduction de précompte n'existe plus depuis la reprise de la compétence du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale, le critère doit donc être supprimé.

- In het nieuwe punt 2° : toevoeging van een nieuw criterium van vermoeden met betrekking tot de afwezigheid van een geregistreerde woninghuurovereenkomst. Dit nieuwe criterium versterkt criterium 1° (gebrek aan inschrijving als hoofdverblijfplaats) en vereenvoudigt aldus de identificatie van leegstaande woningen.
 - In punt 4° : wijziging van redactionele aard. De drempelwaarden inzake het water- en elektriciteitsverbruik staan nu rechtstreeks vermeld in de Code en niet langer in het uitvoeringsbesluit, dat bij deze wijzigingsordonnantie wordt opgeheven. Het betreft dus een eenvoudige overdracht naar de Code, niet een wijziging van de drempelwaarden.
 - In punt 5° : toevoeging van een nieuw criterium van vermoeden van leegstand dat betrekking heeft op woningen die sinds meer dan 12 maanden niet meer mogen worden verhuurd (op basis van een verbodsbeslissing van de DGHI met betrekking tot ongezonde woningen krachtens artikel 8 van de Code). Het betreft een overname van het huidige artikel 15, § 1, 2° van de Code betreffende de onroerende goederen die aan het OBR kunnen worden onderworpen, met toevoeging van een termijn van 12 maanden. Dit criterium dient enkel als « trigger » om de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen te helpen bij het opsporen van vermoedelijke nieuwe gevallen van leegstand.
 - In punt 6° : toevoeging van een nieuw criterium van vermoeden van leegstand dat betrekking heeft op de woningen die door de burgemeester onbewoonbaar zijn verklaard op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Het betreft een overname van het huidige artikel 15, § 1, 3° van de Code betreffende de onroerende goederen die aan het OBR kunnen worden onderworpen, met toevoeging van een termijn van 12 maanden. Ook hier is het de bedoeling een extra waarschuwingssignaal in te voeren om het opsporen van leegstaande woningen te vergemakkelijken.
 - In punt 7° : toevoeging van een nieuw criterium van vermoeden van leegstand dat gericht is op de processen-verbaal van stedenbouwkundige overtredingen met betrekking tot ongeoorloofde bestemmingswijzigingen (bijvoorbeeld overgang van de woonbestemming naar een andere bestemming, zoals kantoren of handelszaken, zonder hiervoor de voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben verkregen). Het doel is de bewoonde woningen die niet in overeenstemming zijn met hun woonbestemming, gemakkelijker op te sporen.
- Au nouveau point 2° : ajout d'un nouveau critère de présomption relatif à l'absence de bail d'habitation enregistré. Ce nouveau critère vient renforcer le critère 1° (absence de domiciliation) et faciliter ainsi l'identification des logements inoccupés.
 - Au point 4° : modification de forme. Les seuils de consommation d'eau et d'électricité sont désormais indiqués directement dans le Code et non plus dans l'arrêté d'exécution, qui est abrogé par la présente ordonnance modificative. Il s'agit donc d'un simple transfert vers le Code, pas d'une modification des seuils.
 - Au point 5° : ajout d'un nouveau critère de présomption d'inoccupation qui vise les logements interdits à la location depuis plus de 12 mois (sur la base d'une décision d'interdiction prise par la DIRM en matière de logement insalubre en vertu de l'article 8 du Code). Il s'agit d'une reprise de l'actuel article 15, § 1^{er}, 2° du Code concernant les biens pouvant faire l'objet du DGP avec l'ajout d'un délai de 12 mois. Ce critère se limite à servir de « déclencheur » pour aider le Service régional des logements inoccupés à repérer des nouveaux cas probables d'inoccupation.
 - Au point 6° : ajout d'un nouveau critère de présomption d'inoccupation qui vise les logements déclarés inhabitables par le bourgmestre sur la base de l'article 135 de la Nouvelle loi communale. Il s'agit d'une reprise de l'actuel article 15, § 1^{er}, 3° du Code concernant les biens pouvant faire l'objet du DGP avec l'ajout d'un délai de 12 mois. Ici également, le but est de créer une alerte supplémentaire pour faciliter le repérage des logements inoccupés.
 - Au point 7° : ajout d'un nouveau critère de présomption d'inoccupation qui vise les procès-verbaux d'infractions urbanistiques relatives aux changements illicites de destination (ex : passage de la destination logement à une autre destination comme du bureau ou du commerce sans avoir obtenu de permis d'urbanisme préalable pour ce faire). Le but est de repérer plus facilement les logements occupés non conformément à leur destination en logement.

Artikel 19

Artikel 20 is zowel qua vorm als qua inhoud geherstructureerd en herwerkt. Het is verdeeld in 6 paragrafen waarin het verloop van de procedure wordt uiteengezet.

§ 1 betreft de vaststelling van een vermoeden van inbreuk :

Article 19

L'article 20 a été restructuré et retravaillé tant au niveau de la forme que du fond. Il est divisé en 6 paragraphes qui établissent le déroulement de la procédure.

Le § 1^{er} concerne la constatation de présomption d'infraction :

- De inhoud van de oude § 1, lid 1 betreffende de definitie van de overtreding wordt verplaatst naar het nieuwe artikel 19/1 (wijziging van louter redactionele aard).
- De inhoud van de oude § 2, eerste zin betreffende de « dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk » wordt verplaatst naar het nieuwe artikel 14/1 bovenaan Hoofdstuk III en is herwerkt om te verwijzen naar alle opdrachten van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.
- In lid 1 : toevoeging van het woord « vermoedelijke ». In deze fase van de procedure gaat het erom « vermoedelijke » inbreuken vast te stellen. Met andere woorden, de inspecteurs stellen een weerlegbaar vermoeden van overtreding vast, dat later kan worden weerlegd.
- In lid 1 : vervanging van het oude lange eindzinsdeel « 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 » door de verwijzing naar artikel 134 van de Code die deze verenigingen definieert (wijziging van louter redactionele aard).

Daarnaast schrapping van het oude artikel 15, § 3, over de procedure voor klachten die door een erkende vereniging worden ingediend :

- afschaffing van de mogelijkheid voor een erkende vereniging om een klacht in te dienen bij de gemeente. De klacht kan voortaan alleen nog worden ingediend bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen wegens de centralisatie van de procedure voor de identificatie van leegstaande woningen op gewestelijk niveau (cf. de gewestelijke inventaris - nieuw artikel 14/1) ;
- afschaffing van de procedure voor de indiening van een klacht per aangetekend schrijven, met het oog op administratieve vereenvoudiging ;
- schrapping van de verplichting dat de vereniging van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Gebouwen feedback krijgt over het gevolg dat aan de klacht wordt gegeven. Om aan de AVG te voldoen, blijkt uit de belangenafweging dat het recht op privacy van de eigenaar van de woning voorrang heeft op het belang van de vereniging om te beschikken over persoonsgegevens die eigen zijn aan deze dossiers over leegstaande woningen ;
- in lid 1 : er wordt gespecificeerd dat de klacht voortaan afkomstig kan zijn van « de gemeente » en niet langer exclusief van het « college van burgemeester en schepenen » om ook de klachten van de gemeentelijke diensten te omvatten en aan te sluiten bij de praktijk ;
- schrapping van het oude voorlaatste lid van § 2 waarin wordt vermeld : « 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 is immers vanzelfsprekend dat er een doorgifte is.

- Le contenu de l'ancien § 1^{er}, al. 1 concernant la définition de l'infraction est déplacé dans le nouvel article 19/1 (modification de pure forme).
- Le contenu de l'ancien § 2, 1^{re} phrase, concernant le « service chargé de contrôler le respect du présent chapitre » est déplacé au nouvel article 14/1 en tête du Chapitre III et remanié pour viser l'ensemble des missions du Service régional des logements inoccupés.
- À l'alinéa 1^{er} : ajout du terme « présumées ». À ce stade-ci de la procédure, il s'agit de constater les infractions « présumées ». Autrement dit, les inspecteurs constatent une présomption d'infraction réfragable, qui peut être renversée par la suite.
- À l'alinéa 1^{er} : remplacement de l'ancien long bout de phrase concernant « Les associations ayant pour objet la défense du droit au logement, jouissant de la personnalité civile et agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine » par la référence à l'article du 134 du Code qui définit ces associations (modification de pure forme).

En outre, suppression de l'ancien article 15, § 3 qui concernait la procédure de plainte déposée par une association agréée :

- suppression de la possibilité pour une association agréée d'adresser une plainte à la commune. La plainte doit désormais être déposée seulement auprès du Service régional des logements inoccupés en raison de la centralisation de la procédure d'identification des logements inoccupés au niveau régional (cf. l'inventaire régional – nouvel article 14/1) ;
- suppression de la modalité du recommandé pour déposer la plainte, dans un but de simplification administrative ;
- suppression de l'obligation pour l'association d'obtenir le feed-back du Service régional des logements inoccupés quant à la suite donnée à la plainte. Afin de respecter le RGPD, la balance des intérêts fait apparaître que le droit au respect de la vie privée du propriétaire du logement prime sur l'intérêt de l'association à disposer de données à caractère personnel propres à ces dossiers relatifs aux logements inoccupés ;
- à l'alinéa 1^{er} : il est précisé que la plainte peut désormais émaner de « la commune » et non plus exclusivement du « collège des bourgmestre et échevins » afin d'englober les plaintes faites par les services communaux et coller à la pratique ;
- suppression de l'ancien avant-dernier alinéa du § 2 expliquant qu'« Un exemplaire du procès-verbal est transmis au fonctionnaire dirigeant le service régional » car cela va de soi qu'il y a un transmis.

§ 2 betreft de mogelijkheid voor een gemeente om een klacht in te dienen bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen om melding te maken van een of meer vermoedens van leegstand :

- Toevoeging van de verplichting voor de gemeenten die een klacht indienen om aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de gegevens mee te delen waarover zij beschikken met betrekking tot de wettige stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed, alsook alle informatie die nuttig is voor de uitoefening van de opdracht van deze dienst. Deze toevoeging heeft tot doel de samenwerkingsverbanden te bekrachtigen tussen de gemeentelijke en de gewestelijke administratieve diensten en de Gewestelijke Dienst in staat te stellen met kennis van zaken de dossiers van « leegstaande woningen » te openen (bijvoorbeeld om te vermijden dat vaststellingen van vermoedelijke overtredingen worden opgesteld voor onroerende goederen die stedenbouwkundig niet voor bewoning bestemd blijken te zijn).

§ 3 betreft de waarschuwingsbrief die door de Gewestelijke Brief wordt gericht aan de vermoedelijke pleger van de overtreding van leegstand :

- Deze paragraaf werd zowel vormelijk als inhoudelijk herwerkt.
- De waarschuwing is in de eerste plaats bedoeld om de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op de woning ervan in kennis te stellen dat wordt vermoed dat hij een overtreding pleegt betreffende leegstand en dat hij dit vermoeden kan weerleggen en zo de boete kan ontlopen.
- De lijst van minimale gegevens die in de waarschuwingsbrief moeten worden vermeld, is herzien. Sommige gegevens zijn toegevoegd, andere zijn verplaatst naar het moment van de beslissing inzake de boete.
- Punt c) : de waarschuwing moet de termijn van drie maanden waarover de vermoedelijke overtreder beschikt om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren om het vermoeden van overtreding te weerleggen, vermelden. De procedure hiervoor wordt toegelicht in § 4.
- Punt d) : de waarschuwing moet ook « de verplichting om een einde te maken aan de leegstand » vermelden (cf. de ingebrekestelling zoals vermeld in het oude artikel). De termijn van drie maanden om een einde te stellen aan de overtreding wordt geschrapt omdat de Gewestelijke Dienst een controle van de toestand van de woning uitvoert totdat deze wordt betrokken (cf. nieuwe § 6). In de praktijk wordt deze controle jaarlijks uitgevoerd. Tevens wordt verduidelijkt dat om een einde te stellen aan de leegstand, de bestaande verplichtingen op het vlak van ongezonde woningen moeten worden nageleefd (DGHI). Met andere woorden, wanneer de leegstaande woning een woning is die niet mag worden verhuurd, mag de eigenaar of de houder van een zakelijk recht de

Le § 2 concerne la possibilité pour une commune de déposer une plainte auprès du Service régional des logements inoccupés pour dénoncer une plusieurs présomptions d'inoccupation :

- Ajout de l'obligation, pour les communes qui déposent une plainte, de communiquer au Service régional des logements inoccupés les informations en leur possession relatives à la destination urbanistique licite du bien ainsi que toutes les informations utiles à l'exercice de la mission de ce service. Cet ajout vise à consacrer les collaborations entre les services administratifs communaux et régionaux et à permettre au Service régional d'ouvrir les dossiers « logements inoccupés » en pleine connaissance de cause (ex : éviter de dresser des constats de présomption d'infraction pour des biens qui ne s'avèreraient pas urbanistiquement destinés au logement).

Le § 3 concerne le courrier d'avertissement adressé par le Service régional à l'auteur présumé de l'infraction d'inoccupation :

- Ce paragraphe a été retravaillé tant sur la forme que sur le fond.
- L'avertissement vise avant tout à informer le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur le logement qu'il est présumé en infraction d'inoccupation et qu'il peut renverser cette présomption et échapper à l'amende.
- Le listing des données minimales que doit contenir le courrier d'avertissement a été remanié. Certaines données sont ajoutées, d'autres sont déplacées au moment de la décision d'amende.
- Point c) : l'avertissement doit mentionner le délai de trois mois laissé à l'auteur présumé pour présenter ses moyens de défense, en vue de renverser la présomption d'infraction. Les modalités pour ce faire sont expliquées au § 4.
- Point d) : l'avertissement doit également mentionner « l'obligation de mettre fin à l'inoccupation » (cf. la mise en demeure mentionnée dans l'ancien article). Le délai de trois mois pour mettre fin à l'infraction est supprimé car le Service régional effectue un contrôle de la situation du logement jusqu'à son occupation (cf. nouveau § 6). En pratique, ce contrôle est effectué annuellement. Il est également précisé que pour mettre fin à l'inoccupation, il convient de respecter les obligations existantes en matière de logements insalubres (DIRL). Autrement dit, lorsque le logement inoccupé est un logement interdit à la location, le propriétaire ou le titulaire de droit réel ne pourra le remettre en location qu'après avoir obtenu l'attestation

woning pas weer te huur aanbieden nadat hij het conformiteitscontroleattest heeft verkregen (cf. artikelen 8 en 9 van de Code).

§ 4 betreft de verdedigingsmiddelen, met andere woorden de wijze waarop de vermoedelijke overtreder het vermoeden van overtreding kan weerleggen :

- Hieraan is, gezien het belang ervan, een afzonderlijke paragraaf gewijd. Hij bevat en herformuleert de mogelijkheid tot weerlegging van het vermoeden van leegstand dat voorheen in artikel 15, § 2, tweede lid, was vervat.
- Lid 1 : herneming van de term « verdedigingsmiddelen » uit het oude artikel 20, § 4, laatste lid met betrekking tot de geldboete.
- Lid 1 : de vermoedelijke overtreder beschikt over een termijn van drie maanden om het vermoeden van leegstand te weerleggen of om de leegstand van de woning te rechtvaardigen.
- Leden 1 en 2 : de manier om de weerlegging van het vermoeden van overtreding aan te tonen, wordt verder toegelicht. De overtreder moet er, met alle rechtsmiddelen, het bewijs voor leveren. De realiteit van de feiten moet voldoende worden vastgesteld. Dit is een verwerking van de rechtspraak van de Raad van State op dit vlak (cf. arrest van de RvS van 31 mei 2017, LEGEIN, nr. 238.377), waarmee de vermoedelijke dader bij zijn stappen kan worden begeleid.
- Lid 3 : er wordt voortaan duidelijk gespecificeerd dat de bewijsstukken waarmee het vermoeden van overtreding kan worden weerlegd, betrekking moeten hebben op de « betwiste periode », zoals vermeld in de waarschuwingsbrief. Gebruik van de term « betwist » in plaats van « inbreukmakend », want de overtreding is in deze fase nog niet vastgesteld.
- Lid 3 : ten gronde moet de vermoedelijke overtreder, om het vermoeden van overtreding te weerleggen, aantonen dat de woning geen « leegstaande woning » is in de zin van de definitie in artikel 19/2, of dat de leegstand van de woning gerechtvaardigd is (om legitieme redenen of in geval van overmacht, of wegens de planning of de uitvoering van werkzaamheden). De vermoedelijke dader kan uiteraard ook aantonen dat hij niet de dader is van de overtreding (bijvoorbeeld : hij is geen houder van een zakelijk hoofdrecht op de woning).
- Lid 3, 1ste streepje : wanneer de vermoedelijke overtreder wil aantonen dat het betwiste pand geen « leegstaande woning in de zin van artikel 19/2 » is, moet worden bewezen dat niet is voldaan aan alle constitutieve elementen van een « leegstaande woning ». Meer bepaald door vast te stellen :
 - hetzij dat het onroerend goed geen « woning » is (bijvoorbeeld : de wettige bestemming van het onroerend goed is een kantoor) ;

de contrôle de conformité (cf. articles 8 et 9 du Code).

Le § 4 concerne les moyens de défense, c'est-à-dire la façon dont l'auteur présumé peut renverser la présomption d'infraction :

- Un paragraphe distinct est consacré à ceci, compte tenu de son importance. Il reprend et remanie la possibilité de renverser la présomption d'inoccupation qui se trouvait anciennement à l'article 15, § 2, al. 2.
- Alinéa 1^{er} : reprise des termes « moyens de défense » qui se trouvaient dans l'ancien article 20, § 4, dernier alinéa relatif à l'amende.
- Alinéa 1^{er} : l'auteur présumé dispose d'un délai de trois mois pour renverser la présomption d'inoccupation ou pour justifier l'inoccupation du logement.
- Alinéas 1 et 2 : la façon de démontrer que la présomption d'infraction est renversée est davantage détaillée. C'est à l'auteur présumé d'en apporter la preuve, par toute voie de droit. La réalité des faits doit être établie à suffisance. Il s'agit d'une intégration de la jurisprudence du Conseil d'État en la matière (cf. arrêt du CE du 31 mai 2017, LEGEIN, n° 238.377) qui permet d'encadrer l'auteur présumé dans ses démarches.
- Alinéa 3 : il est désormais bien spécifié que les justifications permettant de renverser la présomption d'infraction doivent concerner « la période litigieuse », telle que mentionnée dans le courrier d'avertissement. Utilisation du terme « litigieuse » plutôt qu'« infractionnelle » car l'infraction n'est pas encore établie à ce stade.
- Alinéa 3 : sur le fond, pour renverser la présomption d'infraction, l'auteur présumé doit démontrer soit que le bien n'est pas un « logement inoccupé » au sens de la définition de l'article 19/2, soit que l'inoccupation du logement est justifiée (par des raisons légitimes ou cas de force majeure, ou par la programmation ou la réalisation de travaux). L'auteur présumé peut évidemment également démontrer qu'il n'est pas l'auteur de l'infraction (ex : il n'est pas titulaire d'un droit réel sur le logement).
- Alinéa 3, 1^{er} tiret : lorsque l'auteur présumé entend démontrer que le bien litigieux ne constitue par un « logement inoccupé au sens de l'article 19/2 », il s'agit de prouver que tous les éléments constitutifs d'un « logement inoccupé » ne sont pas réunis. Plus précisément, en établissant :
 - soit que le bien n'est pas un « logement » (ex : la destination licite du bien est du bureau) ;

- hetzij dat de woning daadwerkelijk « bewoond » is als dusdanig (regelmatig en ononderbroken gebruik van de woning);
 - hetzij dat de woning leegstond maar gedurende minder dan « 12 opeenvolgende maanden ».
- Lid 3, 2de streepje: wanneer de vermoedelijke overtreder wil aantonen dat de leegstand van de woning tijdens de betwiste periode gerechtvaardigd wordt door het bestaan van « legitieme redenen » of een « geval van overmacht », moet hij aantonen dat de aangevoerde omstandigheden hem hebben verhinderd het onroerend goed te bezetten en dat de aanhoudende leegstand buiten zijn wil plaatsvindt. Het oorzakelijke verband tussen de aangevoerde reden en de leegstand moet worden aangetoond.

Als de vermoedelijke overtreder bijvoorbeeld de leegstand van de woning wil rechtvaardigen door het feit dat de woning werd gekraakt, moet hij aantonen dat het kraken niet het gevolg is van zijn nalatigheid, onvoorzichtigheid of gebrek aan proactiviteit. Het kraken is immers niet de oorzaak van de leegstand, maar het gevolg ervan.

- Lid 3, 3de streepje: de rechtvaardiging van de leegstand wegens werkzaamheden werd onderscheiden van die van de legitieme redenen, meer bepaald met het oog op meer duidelijkheid op het vlak van de formulering van de bepaling. De rechtvaardigingen om reden van de uitvoering of planning van werkzaamheden zijn herschreven om te beantwoorden aan de praktische moeilijkheden die deze rechtvaardigingen opleverden. Het doel is de vermoedelijke overtreders beter te begeleiden bij het voorbereiden van hun verdediging.
- Lid 4: wat betreft de toelaatbaarheid van de rechtvaardiging van de leegstand van de woning wegens de planning van werkzaamheden, is de termijn van drie maanden voor de uitvoering van de werkzaamheden geschrapt, omdat deze niet realistisch was (zie het oude artikel 15, § 2, laatste lid).

De vermoedelijke overtreder moet wel aantonen welke concrete stappen er zijn ondernomen met het oog op de verwezenlijking van de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwacht dat er documenten worden voorgelegd zoals: een gedetailleerde planning van de werkzaamheden, gedetailleerde prijsramingen, een overeenkomst met een architect, besprekingen met de stedenbouwkundige instanties over het bouwproject, architectenplannen met het oog op de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, niet-dilatoire aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die zich in de onderzoeksfase bevindt, recent verkregen stedenbouwkundige vergunning, briefwisseling of e-mails, facturen, foto's enz.

Merk op dat de planning van « werkzaamheden » ook stedenbouwkundige procedures kan omvatten die erop gericht zijn wijzigingen in de bestemming van woningen voor andere bestemmingen te regula-

- soit que logement est effectivement « occupé » comme tel (utilisation régulière et continue de l'habitation);
- soit que le logement a été inoccupé mais pendant moins de « 12 mois consécutifs ».

- Alinéa 3, 2^e tiret: lorsque l'auteur présumé entend démontrer que l'inoccupation du logement pendant la période litigieuse est justifiée par l'existence de « raisons légitimes » ou un « cas de force majeure », il doit prouver que les circonstances invoquées l'ont empêché d'occuper le bien et que le maintien de l'inoccupation est indépendant de sa volonté. Le lien de cause à effet entre le motif invoqué et l'inoccupation du logement doit être établi.

Si, par exemple, l'auteur présumé entend justifier l'inoccupation du logement par le fait qu'il soit squatté, celui-ci doit démontrer que le squat n'est pas une conséquence de sa négligence, d'un défaut de prévoyance ou de son manque de proactivité. En effet, le squat n'est pas la cause de l'inoccupation mais la conséquence de celle-ci.

- Alinéa 3, 3^e tiret: la justification de l'inoccupation en raison de travaux a été distinguée de celle des raisons légitimes, pour plus de clarté notamment au niveau de la rédaction de la disposition. Les justifications pour cause de réalisation ou de programmation de travaux ont été réécrites en vue de répondre aux difficultés pratiques que ces justifications suscitaient. Il s'agit d'encadrer au mieux les auteurs présumés dans la façon de préparer leur défense.
- Alinéa 4: en ce qui concerne l'admissibilité de la justification de l'inoccupation du logement pour motif de programmation de travaux, le délai de trois mois pour entreprendre les travaux a été supprimé car il n'était pas réaliste (cf. ancien article 15, § 2, dernier alinéa).

L'auteur présumé doit toutefois démontrer les démarches concrètes entreprises en vue de réaliser les travaux. Sont notamment attendus à cet effet des documents tels que: planning détaillé des travaux, devis détaillé, convention avec un architecte, entretiens avec les autorités urbanistiques sur le projet immobilier, plans d'architecte en vue du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, demande de permis d'urbanisme non dilatoire en cours d'instruction, permis d'urbanisme récemment obtenu, échanges de courriers ou de mails, factures, photos, etc.

Il est à noter que la programmation de travaux peut également englober les procédures urbanistiques visant à régulariser les changements de destination des logements vers d'autres affectations (il s'agit en réalité

riseren (dan gaat het eigenlijk om de programmering van « handelingen » in de strikte stedenbouwkundige betekenis van het woord).

Tot slot beoogt de specificatie dat men moet kunnen aantonen dat « de planning van de werkzaamheden elke bewoning van het goed onmogelijk maakte, ook een tijdelijke en/of gedeeltelijke bewoning » te voorkomen dat woningen jarenlang blijven leegstaan in afwachting van een renovatie, vooral dan in het kader van groot-schalige vastgoedprojecten.

§ 5 betreft de beslissing tot het opleggen van de boete :

- Lid 1 : dit lid stemt overeen met het oude artikel 20, § 4, laatste lid van de Code. De specificering inzake het vaststellen van de overtreding wordt eraan toegevoegd : indien het vermoeden van overtreding niet werd weerlegd tijdens de termijn van drie maanden te rekenen vanaf het versturen van de waarschuwing, is de in artikel 19/1 bedoelde overtreding vastgesteld.

Oveenkomsig het advies van de Adviesraad voor Huisvesting wordt de mogelijkheid voor de regering om de bedragen met betrekking tot de administratieve boete te indexeren, gehandhaafd (vroegere artikel 20 § 4, lid 3).

- Lid 5 : toevoeging van de methode van aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging voor de verzending van het beslissing tot oplegging van een boete, zoals reeds het geval was voor de waarschuwingsbrief (zie oud artikel 20, § 3, lid 2). De verzending van de beslissing tot oplegging van een geldboete volgens deze weg is de methode die door de Gewestelijke Dienst wordt gehanteerd en maakt het mogelijk een zekere datum aan de verzending te verbinden, wat noodzakelijk is voor de berekening van de beroepstermijn en voor het onderzoek van de ontvankelijkheid ervan. Merk op dat voortaan is voorzien in een systeem dat gelijkwaardig is aan aangetekende zendingen voor het hele hoofdstuk om aan te sluiten bij de ontwikkeling van de communicatiewijzen (cf. nieuw artikel 23/2).
- Lid 5 : bepaalde gegevens die aan de overtreder moeten worden meegedeeld, zijn verplaatst van de waarschuwing naar de beslissing tot oplegging van een boete (bijvoorbeeld : punt g) betreffende het risico op een openbare verkoop van de woning in geval van niet-betaling van de opgelegde boeten) en er zijn nieuwe gegevens aan toegevoegd
 - Punt a) : het betreft de rechtsgrondslag en de materiële motivering van de beslissing.
 - Punt d) : de vermelding van het administratief beroep was vroeger opgenomen in de waarschuwing, wat niet de juiste plaats was, omdat het de beslissing tot het opleggen van een boete is die het voorwerp kan uitmaken van een administratief beroep. In de praktijk zal de brief inzake de boete de termijn voor het indienen van het beroep vermelden,

de programmation « d'actes » au sens strict et urbanistique du terme).

Enfin, la précision de l'obligation de démontrer que « la programmation des travaux rendait impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle » vise à éviter que des logements restent vides pendant des années en attendant une réhabilitation, surtout dans le cadre des projets immobiliers de grande ampleur.

Le § 5 concerne la décision imposant l'amende :

- Alinéa 1^{er} : cet alinéa correspond à l'ancien article 20, § 4, dernier alinéa du Code. Y a été ajoutée la précision relative à l'établissement de l'infraction : si la présomption d'infraction n'a pas été renversée dans le délai de trois compter de l'envoi de l'avertissement, l'infraction visée à l'article 19/1 est établie.

Conformément à l'avis du Conseil consultatif du Logement, la possibilité pour le Gouvernement d'indexer les montants relatifs à l'amende administrative est maintenue (ancien article 20 § 4, alinéa 3).

- Alinéa 5 : ajout de la modalité du recommandé avec accusé de réception pour l'envoi de la décision d'amende, comme c'était déjà le cas pour le courrier d'avertissement (cf. ancien art. 20, § 3, al. 2). L'envoi de la décision d'amende par cette voie est celle pratiquée par le Service régional et permet de donner une date certaine à l'envoi, nécessaire au calcul du délai de recours et l'analyse de sa recevabilité. Il est à noter qu'un système d'équivalence aux envois recommandés est désormais prévu pour l'ensemble du chapitre afin de suivre l'évolution des modes de communication (cf. nouvel article 23/2).
- Alinéa 5 : certaines données à communiquer obligatoirement à l'auteur de l'infraction ont été déplacées de l'avertissement vers la décision d'amende (ex : point g relatif au risque de vente publique du logement en cas de non-paiement des amendes infligées) et de nouvelles données ont été ajoutées :
 - Point a) : il s'agit de la base légale et de la motivation de fond de la décision.
 - Point d) : la mention du recours administratif se trouvait auparavant dans l'avertissement, ce qui n'était pas l'endroit correct car c'est la décision d'amende qui peut faire l'objet d'un recours administratif. En pratique, le courrier d'amende indiquera le délai pour introduire le recours, le mode d'introduction (recommandé ou équivalents),

de wijze van indiening (aangetekend of op gelijkwaardige wijze), de geadresseerde (de GA) en het exacte adres (Brussel Huisvesting - Iris Tower...).

- Punt e) : dit betreft het geval van « recidive ». In de praktijk is daar al een vermelding over opgenomen in de administratieve brieven : « De betaling van de boete verleent u niet het recht om uw eigendom te laten leegstaan. Het bedrag van de opgelopen boete wordt immers verhoogd voor elk nieuw jaar dat een overtreding wordt vastgesteld. ».

§ 6 betreft de door de Administratie uitgevoerde controle :

- Dit is een nieuwe verduidelijking die tot doel heeft de bestuursinstellingen te waarschuwen dat de Gewestelijke Dienst controles op leegstaande woningen uitvoert totdat de situatie is geregulariseerd. In de praktijk worden deze controles jaarlijks uitgevoerd.

Artikel 20

Dit artikel wordt vormelijk gewijzigd :

- De termijn van « een maand » voor het instellen van het beroep wordt vervangen door « 30 dagen » om de termijn nauwkeuriger te kunnen berekenen en met het oog op samenhang met andere bepalingen van de Code.
- De indiening van het beroep « per aangetekend schrijven » wordt in de Code gespecificeerd met het oog op duidelijkheid, maar vormt geen nieuw gegeven. De verplichting om het beroep via deze weg in te dienen was opgenomen in het uitvoeringsbesluit van 6 juni 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de leegstaande woningen, opgeheven door deze ordonnantie. Deze grond voor ontvankelijkheid van het beroep is nu rechtstreeks gespecificeerd in artikel 21 van de Code. Merk op dat er is voorzien in een systeem dat gelijkwaardig is aan aangetekende zendingen voor het hele hoofdstuk om aan te sluiten bij de ontwikkeling van de communicatiewijzen (cf. nieuw artikel 23/2). We wijzen er ook op dat de andere elementen van artikel 4 van het opgeheven besluit (het feit dat het beroep moet worden gericht aan de gemachtigde ambtenaar binnen Brussel Huisvesting) niet in de Code, maar wel in de brieven inzake de boete moeten worden opgenomen.

Artikel 21

Wijziging van puur redactionele aard van de nummering van de artikelen. Verwisseling van de artikelen 22 en 23 : het vroegere artikel 22 betrof de vordering tot staking, die nu in artikel 23 wordt behandeld - het oude artikel 23 betrof de opbrengst van de geldboeten, die nu in dit artikel 22 wordt behandeld.

§ 1 betreft de invordering van de boeten :

le destinataire (le FD) et l'adresse exacte (Bruxelles Logement - Iris Tower...).

- Point e) : cela vise le cas de la « récurrence ». Une mention y relative est déjà indiquée dans la pratique dans les courriers administratifs : « Le paiement de l'amende ne vous autorise pas à laisser votre bien inoccupé. En effet, le montant de l'amende encourue augmente pour chaque nouvelle année d'infraction constatée. ».

Le § 6 concerne le contrôle opéré par l'Administration :

- C'est une nouvelle précision qui vise à avertir les administrés que des contrôles sont opérés par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à ce que la situation soit régularisée. En pratique, ces contrôles se font annuellement.

Article 20

Des modifications de forme sont apportées à cet article :

- Le délai « d'un mois » pour introduire le recours est remplacé par le délai de « 30 jours » afin de gagner en précision dans le calcul du délai et par cohérence avec d'autres dispositions du Code.
- L'introduction du recours « par envoi recommandé » est précisée dans le Code par souci de clarté mais ne constitue pas une nouveauté. L'obligation d'introduire le recours par cette voie se trouvait dans l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juin 2014 relatif aux logements inoccupés, abrogé par la présente ordonnance. Ce motif de recevabilité du recours est désormais directement précisé dans l'article 21 du Code. Il est à noter qu'un système d'équivalence aux envois recommandés a été prévu pour l'ensemble du chapitre afin de suivre l'évolution des modes de communication (cf. nouvel article 23/2). Notons également que les autres éléments de l'article 4 de l'arrêté abrogé (fait que le recours doit être adressé au fonctionnaire délégué au sein de Bruxelles Logement) ne doivent pas être repris dans le Code mais bien dans les courriers d'amende.

Article 21

Modification de pure forme au niveau de la numérotation des articles. Interspersion entre les articles 22 et 23 : l'ancien article 22 concernait l'action en cessation qui est désormais traitée à l'article 23 - l'ancien article 23 concernait le produit des amendes qui est désormais traité au présent article 22.

Le § 1^{er} concerne le recouvrement des amendes :

- Nieuw lid 1 : toevoeging om het principe van « hoofdelijkheid » tussen de schuldenaars van de boete wettelijk vast te leggen. Bevestiging van de praktijk. Elke mede-eigenaar wordt beschouwd als vermoedelijke mede-overtreder, de brieven worden naar elk van hen gestuurd, maar er is slechts één boete verschuldigd. Wanneer een van de mede-overtreders de boete heeft betaald, hoeven de anderen dat niet meer te doen. Indien de boete niet wordt betaald, kan de autoriteit zich tot een van de mede-overtreders wenden om de boete in te vorderen, waarna zij onderling een regeling treffen.
- Leden 2 tot 5 : de inhoud van deze leden komt overeen met het oude artikel 20, § 5, dat hierheen is verplaatst. De modaliteiten van invordering zijn aangepast om te voldoen aan de begrotingsbeginselen van de organieke ordonnantie betreffende de begroting, de boekhouding en de controle en om te verduidelijken dat de boete een niet-fiscale ontvangst is.

§ 2 betreft de bestemming van de opbrengst van de boeten :

- Redactionele wijziging : de inhoud van deze paragraaf stemt overeen met de inhoud van het oude artikel 23.
- Inhoudelijke wijziging : de percentages in verband met de opbrengst van de boeten zijn gewijzigd :
 - Verhoging van 5 % tot 70 % van de opbrengst van de boeten die in het Fonds openbaar beheersrecht moeten worden gestort. Deze verhoging is bedoeld om het fonds van middelen te voorzien en een effectief gebruik van het bij deze ordonnantie hervormde systeem te waarborgen.
 - Vermindering van 10 % naar 5 % van de opbrengst van de geldboeten die naar de gewestelijke inkomsten moet worden gestort.
 - Vermindering van 85 % tot 25 % van die opbrengst die aan de betrokken gemeente moet worden terugbetaald. Deze vermindering wordt gerechtvaardigd door de overdracht naar het Gewest van de inventaris van leegstaande woningen, de oprichting van de gewestelijke eenheid die belast is met de uitvoering van het OBR en het feit dat de gemeenten bovendien financieel worden gesteund door het Gewest in hun huisvestingsbeleid (zie met name de « huisvestingscontracten » met elk van de gemeenten).

Artikel 22

Herstructurering van de Code : afdeling 4 van Hoofdstuk II betreft de « vordering tot staking » en bevat één artikel.

Aanmaak van een specifieke afdeling voor de vordering tot staking met het oog op de leesbaarheid.

- Nouvel alinéa 1^{er} : ajout visant à assoir légalement le principe de la « solidarité » entre les débiteurs de l'amende. Confirmation de la pratique. Chaque co-propriétaire est considéré comme co-auteur présumé, les courriers sont envoyés à chacun d'eux mais une seule amende est due. Lorsqu'un des co-auteurs a payé l'amende, les autres ne doivent plus le faire. En cas de non-paiement de l'amende, l'autorité peut se retourner contre un des co-auteurs pour la récupérer et ceux-ci s'arrangent entre eux après.
- Alinéas 2 à 5 : le contenu de ces alinéas correspond à l'ancien article 20, § 5, déplacé ici. Les modalités de recouvrement ont été adaptées afin de se conformer aux principes budgétaires de l'ordonnance organique relative au budget, à la comptabilité et au contrôle et de clarifier le fait que l'amende est une recette non fiscale.

Le § 2 concerne l'affectation du produit des amendes :

- Modification de pure forme : le contenu de ce paragraphe correspond au contenu de l'ancien article 23.
- Modification de fond : les pourcentages liés au produit des amendes ont été modifiés :
 - Passage de 5 % à 70 % du produit des amendes à verser dans le Fonds « droit de gestion publique ». Cette augmentation vise à alimenter le fonds et à garantir une effectivité du système réformé par la présente ordonnance.
 - Passage de 10 à 5 % du produit des amendes à verser dans les recettes régionales.
 - Passage de 85 % à 25 % de ce produit à ristourner à la commune concernée. Cette diminution se justifie par la régionalisation de l'inventaire des logements inoccupés, la création de la cellule régionale chargée de mettre en œuvre le DGP et le fait que les communes sont, par ailleurs, soutenues financièrement par la Région dans leur politique du logement (cf. notamment les « contrats logements » avec chacune des communes).

Article 22

Restructuration du Code : la 4^e section du Chapitre II concerne « l'action en cessation » et contient un article.

Création d'une section spécifique relative à l'action en cessation pour gagner en lisibilité.

De vordering tot staking kan worden ingeleid onafhankelijk van de procedure in verband met de administratieve boete.

Artikel 23

Puur vormelijke wijzigingen. Geen materiële wijziging.

- Structuur: aanpassing van het artikelnummer. De vordering tot staking maakt voortaan het voorwerp uit van artikel 23, en niet langer van artikel 22.
- Verwijzing naar artikel: verwijzing naar artikel 134 van de Code om de voorwaarden met betrekking tot de verenigingen die bevoegd zijn voor de inleiding van de vordering tot staking en die reeds beschreven zijn in artikel 134 van de Code, niet te hoeven te herhalen in de tekst.

Artikel 24

Herstructurering van de Code: de 5^e afdeling van Hoofdstuk II betreft de gegevensverwerking en de communicatiewijzen.

Het gaat om een transversale afdeling voor Hoofdstuk II.

Ze bundelt en vervolledigt de losse bepalingen over de verwerking en de uitwisseling van gegevens.

Artikel 25

Artikel 23/1 is toegevoegd om ervoor te zorgen dat het hoofdstuk in overeenstemming is met de eisen van de AVG.

§ 1. Verantwoordelijkheid, doeleinden en rechtmatigheid van de verwerking:

Identificatie van de verwerkingsverantwoordelijke en de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt voor de toepassing van het hoofdstuk. Deze doeleinden omvatten de in artikel 14/1 omschreven opdrachten van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.

De Gegevensbeschermingsautoriteit heeft geoordeeld dat het niet nodig was om de lijst in te voegen met categorieën van gegevens die konden worden verwerkt omdat de ordonnantie, met voldoende precisie (zie artikel 19/2 en 19/3) de voorwaarden bepaalt waaronder een woning kan worden geïdentificeerd als zijnde leegstaand of vermoedelijk leegstaand. De betrokkenen kunnen er met voldoende zekerheid de categorieën van gegevens uit afleiden die voor dit doeleinde kunnen worden verwerkt.

§ 2. Bewaringstermijnen:

L'action en cessation peut être intentée indépendamment de la procédure relative à l'amende administrative.

Article 23

Modifications de pure forme. Pas de modification de fond.

- Structure: modification du numéro d'article. L'action en cessation fait désormais l'objet de l'article 23, et non plus de l'article 22.
- Référence d'article: référence à l'article 134 du Code pour ne pas reprendre textuellement les conditions relatives aux associations compétentes pour initier l'action en cessation déjà décrites à l'article 134 du Code.

Article 24

Restructuration du Code: la 5^e section du Chapitre II concerne le traitement des données et les modes de communication.

Il s'agit d'une section transversale au Chapitre II.

Elle regroupe et complète les dispositions éparses concernant les traitements et échanges de données.

Article 25

L'article 23/1 a été ajouté en vue d'assurer la conformité du chapitre aux exigences prévues par le RGPD.

§ 1^{er}. Responsabilité, finalités et licéité des traitements:

Identification du responsable des traitements des données et des finalités pour lesquelles les données à caractère personnel sont traitées pour l'application du chapitre. Ces finalités reprennent les missions du Service régional des logements inoccupés énoncées à l'article 14/1.

L'Autorité de protection des données a estimé qu'il n'était pas nécessaire d'insérer la liste des catégories de données qui pourront être traitées car l'ordonnance détermine, avec suffisamment de précisions (cf. article 19/2 et 19/3), les conditions dans lesquelles un logement peut être identifié comme étant inoccupé ou présumé comme tel. Les personnes concernées peuvent déduire avec suffisamment de certitude les catégories de données qui peuvent être traitées à cette fin.

§ 2. Délais de conservation:

Vaststelling van de bewaartermijn van de gegevens voor elk van de in § 1 opgesomde doeleinden.

§ 3. Toegang tot de gegevens

Dit lid heeft tot doel ervoor te zorgen dat de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang heeft tot de gegevens die hij nodig heeft om zijn opdrachten te volbrengen.

Om de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen te centraliseren, zal de Gewestelijke Dienst toegang hebben tot de authentieke bronnen en de gegevensbanken die hij nodig heeft, met naleving van de GDPR en de toepasselijke nationale normen.

- Lid 5 : dit is het vroegere artikel 15, § 4. De inhoud werd niet gewijzigd. Alleen de verwijzingen naar artikelen en de benamingen zijn aangepast : schrapping van de verwijzing naar de wet van 8 december 1992, aangezien deze is opgeheven, en schrapping van de uitdrukkelijke verwijzing naar « Hydrobru », die van naam is veranderd. De precieze naam vermelden in de Code is niet nodig.
- Lid 6 : dit lid richt zich specifiek op het doel van de centralisatie en identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen. Er bestaat geen kadaster van woningen die wettelijk worden erkend door de diensten stedenbouw. De enige mogelijkheid om het wettelijke bestaan van een woning te kennen is om de toestand van een gebouw adres per adres na te vragen bij de diensten stedenbouw. Bovendien worden deze gegevens niet altijd bijgewerkt en zijn ze dikwijls gebaseerd op stedenbouwkundige vergunningen die tientallen jaren geleden zijn afgegeven. De juridische situatie van het onroerend goed kon dus in bepaalde omstandigheden geëvolueerd zijn met de feitelijke situatie. Om het aantal woningen dat op een adres aanwezig is met een hoge mate van precisie te kunnen bepalen, is het daarom noodzakelijk om een geheel aan gegevens met elkaar te kunnen kruisen : kadaster, rijksregister, maar ook gegevens van de beheerders van het water- en elektriciteitsnetwerk. Immers, de kennis van het aantal meters dat aan een adres is gekoppeld, is een bron van gegevens die nodig is voor de identificatie van woningen (de aanwezigheid van drie meters op een adres wanneer in het kadaster slechts één woning vermeldt, laat vermoeden dat het gebouw in kwestie drie woningen zou bevatten). Bovendien zou er in een gebouw één enkele meter kunnen zijn terwijl het in werkelijkheid meerdere woningen bevat. De andere bestaande woningen hoeven dus mogelijkwijs niet nader geanalyseerd te worden. Als er bijvoorbeeld één meter aanwezig is, en als de meter een verbruik aangeeft onder de vastgestelde drempelwaarde, zou het niet één woning zijn die vermoedelijk leegstaand zou zijn, maar alle woningen in het gebouw.

Détermination de la durée de conservation des données pour chacune des finalités énoncées au § 1^{er}.

§ 3. Accès aux données :

Ce paragraphe vise à garantir au Service régional des logements inoccupés l'accès aux données qui lui sont nécessaires pour l'accomplissement de ses missions.

Pour centraliser l'identification des logements présumés inoccupés, le Service régional pourra accéder aux sources authentiques et aux bases de données qui lui seront nécessaires, dans le respect du RGPD et des normes nationales d'application.

- Alinéa 5 : il s'agit de l'ancien article 15, § 4. Le contenu n'a pas été modifié. Seules les références d'articles et les dénominations ont été adaptées : suppression de la référence à la loi du 8 décembre 1992 car celle-ci a été abrogée et suppression de la référence expresse à « Hydrobru » qui a changé de nom. Citer le nom exact dans le Code est inutile.
- Alinéa 6 : cet alinéa vise spécifiquement la finalité relative à la centralisation et l'identification des logements présumés inoccupés. Il n'existe pas de cadastre des logements légalement reconnus par les services d'urbanisme. La seule possibilité de connaître l'existence légale d'un logement est de demander adresse par adresse aux services d'urbanisme la situation d'un immeuble. De plus, ces données ne sont pas toujours actualisées et reposent régulièrement sur des permis d'urbanisme délivrés il y a plusieurs dizaines d'années. La situation de droit de l'immeuble a ainsi pu évoluer avec la situation de fait dans certaines circonstances. Dès lors, pour pouvoir déterminer le nombre de logements présents à une adresse avec un degré de précision élevé, il est nécessaire de pouvoir croiser un ensemble de données : cadastre, registre national, mais également les données des gestionnaires de réseau d'eau et d'électricité. En effet, la connaissance du nombre de compteurs liés à une adresse est une source de données nécessaire à l'identification des logements (la présence de trois compteurs à une adresse alors qu'il n'y a au cadastre qu'un seul logement de référencé laisse présumer que l'immeuble en question comporterait trois logements). En outre, dans un immeuble, un seul compteur pourrait être présent alors que plusieurs logements sont en réalité existants. Les autres logements existants pourraient donc se retrouver exclus de l'analyse. Par exemple, si un seul compteur est présent, que ce compteur présente une consommation inférieure au seuil fixé, ce ne serait pas un seul logement qui serait présumé inoccupé mais l'ensemble des logements de l'immeuble.

In dit kader zullen alleen de adressen van meters verbonden aan woningen en het aantal meters dat op elk adres aanwezig is, worden opgevraagd om het principe van de gegevensminimalisering te respecteren.

§ 4. Rijksregisternummers :

Een specifiek lid met betrekking tot de rijksregisternummers wordt opgenomen om de machtiging bedoeld in artikel 8, § 1, derde lid, van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen in deze ordonnantie te verankeren.

§ 5. Doorgifte/communicatie van de gegevens

- Lid 1 : Afbakening van het kader waarbinnen de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de door hem verzamelde gegevens aan derden kan doorgeven, teneinde zijn doelstellingen te verwezenlijken.
- Lid 2 en 3 : Afbakening van het kader waarbinnen de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de door hem verzamelde gegevens aan derden mag doorgeven, met het oog op andere doeleinden. Dit is, in de zin van de AVG, een verdere verwerking van de gegevens die verenigbaar is met het doel waarvoor de gegevens oorspronkelijk werden verwerkt.

Artikel 26

Het betreft het oude lid 2 van § 6 van artikel 15.

De zin « Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad alsook de Regering op de hoogte van zijn verslag » werd geschrapt, want het is niet nodig om in de Code te voorzien in de doorgifte van het verslag aan de gemeenteraad. Het verslag zal alleen naar de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen worden gestuurd en zal niet openbaar worden gemaakt. Het zal de Gewestelijke Dienst in staat stellen toezicht te houden op het beleid van de gemeenten inzake leegstand en het gebruik van gewestelijke financiële steun. Dit rapport zal alleen geaggregeerde gegevens bevatten (in opvolging van het advies van de GBA).

De referentie naar de actie « als bedoeld in » werd vervangen door de « vordering tot staking » in samenhang met het nieuwe artikel 23.

Artikel 27

Toevoeging van een algemene bepaling over de toelaatbaarheid van procedés die gelijkwaardig zijn aan aangetekende zendingen.

Het gebruik van aangetekende zendingen is duur en omslachtig voor zowel de administratie als de bestuurden. Het is daarom wenselijk om te voorzien in andere commu-

Dans ce cadre, seules les adresses des compteurs rattachés à des logements et le nombre de compteurs présents à chaque adresse seront sollicités afin de respecter le principe de minimisation des données.

§ 4. Numéros de registre national :

Un paragraphe spécifique relatif aux numéros de registre national est intégré afin de consacrer dans la présente ordonnance l'autorisation visée à l'article 8, § 1^{er}, alinéa 3 de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

§ 5. Transmission/communication des données :

- Alinéa 1^{er} : Délimitation du cadre dans lequel le Service régional des logements inoccupés peut transmettre à des tiers les données qu'il a collectées, en vue de rencontrer ses finalités.
- Alinéa 2 et 3 : Délimitation du cadre dans lequel le Service régional des logements inoccupés peut transmettre à des tiers les données qu'il a collectées, en vue de la réalisation d'autres finalités. Il s'agit, au sens du RGPD, d'un traitement ultérieur des données qui est compatible avec la finalité pour laquelle les données ont été initialement traitées.

Article 26

Il s'agit de l'ancien alinéa 2 du § 6 de l'article 15.

La phrase « Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement. » a été supprimée car il n'est pas nécessaire de prévoir dans le Code la transmission du rapport au conseil communal. Le rapport sera uniquement transmis au Service régional des logements inoccupés et ne fera pas l'objet d'une diffusion publique. Il permettra au Service régional de superviser les politiques menées par les communes en matière d'inoccupation ainsi que l'utilisation des soutiens financiers régionaux. Ce rapport ne contiendra que des données agrégées (suite à l'avis de l'APD).

La référence à l'action « comme en référé » a été remplacée par « l'action en cessation » par cohérence avec le nouvel article 23.

Article 27

Ajout d'une disposition générale sur l'admissibilité de procédés équivalents aux envois recommandés.

L'utilisation du recommandé est coûteuse et représente une charge pour l'administration et pour les administrés. Il est dès lors souhaitable de prévoir d'autres façons de

nicatiewijzen door de toelaatbaarheid of de invoering van systemen die garanties bieden die gelijkwaardig zijn aan die van aangetekende zendingen. De voorgestelde alternatieven moeten het mogelijk maken de identiteit van de afzender en de integriteit van het bericht, met inbegrip van de datum van verzending (zekere datum), te waarborgen.

Wat de door de burgers te verstrekken documenten betreft, wordt hier in de praktijk aan voldaan door de afgifte ter plaatse met overhandiging van een ontvangstbewijs. Deze afgifte moet uiteraard gebeuren op het juiste adres (*a fortiori* in de Iris Tower).

Wat de elektronische weg betreft, kunnen de Brusselse administraties in theorie communiceren via elektronische weg met de burgers en de ondernemingen en tegelijk rechtsgevolgen teweegbrengen. Deze mogelijkheid werd hun geboden door de ordonnantie van 13 februari 2014 betreffende communicatie via elektronische weg in het kader van de betrekkingen met de overheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op basis van deze ordonnantie van 2014 kan communicatie via elektronische weg van een Brusselse gewestelijke overheidsinstantie naar een burger alleen plaatsvinden met de toestemming van de burger (die op elk moment zijn instemming kan intrekken) en moet de overheidsinstantie van haar kant alle nodige beveiligingsmaatregelen nemen (vertrouwelijkheid, authenticiteit, integriteit van de gegevens...).

De communicatie via elektronische weg van een burger naar een overheidsinstantie is eveneens mogelijk als de instantie bekend heeft gemaakt dat het gebruik van de elektronische weg daadwerkelijk mogelijk is in de betrokken procedure.

De uitdaging voor de gewestelijke Administratie bestaat erin een beveiligde e-box (digitaal platform) op te zetten waarin alle communicatie tussen het Gewest en de bestuurden wordt gecentraliseerd om op termijn de papieren post te vervangen. Zodra een dergelijke e-box operationeel is, zullen verzendingen langs die weg worden beschouwd als gelijkwaardig aan aangetekende zendingen met ontvangstbevestiging.

In de praktijk zal in ieder geval duidelijk moeten worden aangegeven in de administratieve post en op de website van Brussel Huisvesting welke communicatiemiddelen worden aanvaard. Wat de boeteprocédure betreft, moet in de waarschuwingsbrief van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen aan de vermoedelijke overtreder worden meegedeeld hoe hij zijn verdedigingsmiddelen kan opsturen. Evenzo moet in de brief inzake de boete aan de overtreder worden gemeld hoe hij administratief beroep kan aantekenen bij de gemachtigde ambtenaar.

communiquer via l'admissibilité ou l'instauration de systèmes offrant des garanties équivalentes aux envois recommandés. Les alternatives proposées doivent permettre de s'assurer de l'identité de l'émetteur et de l'intégrité du message, en ce compris sa date d'envoi (date certaine).

En pratique, en ce qui concerne les documents à fournir par les citoyens, le dépôt sur place avec remise d'un accusé de réception répond à cette exigence. Ce dépôt doit évidemment se faire à la bonne adresse (*a fortiori* à l'Iris Tower).

Au niveau électronique, les administrations bruxelloises peuvent, théoriquement, communiquer par voie électronique avec les citoyens et les entreprises en produisant des effets juridiques. Cette possibilité leur a été offerte par l'ordonnance du 13 février 2014 relative à la communication par voie électronique dans le cadre des relations avec les autorités publiques de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sur la base de cette ordonnance de 2014, la communication par voie électronique d'une autorité publique régionale bruxelloise vers un citoyen ne peut se faire qu'avec le consentement du citoyen (qui pourra à tout moment revenir sur son acceptation) et l'autorité publique doit, de son côté, prendre toutes les mesures de sécurité nécessaires (confidentialité, authenticité, intégrité des données...).

La communication par voie électronique d'un citoyen vers une autorité publique est également possible si l'autorité a rendu public que l'usage de la voie de communication électronique est effectivement ouvert dans la procédure visée.

Le défi de l'Administration régionale est d'instaurer une e-Box (plateforme numérique) sécurisée centralisant toutes les communications entre la Région et les administrés pour remplacer, à terme, le courrier papier. Les envois via une telle e-box, lorsqu'elle sera opérationnelle, seront considérés comme des équivalents aux envois recommandés avec accusé de réception.

En pratique, il conviendra de toute façon, d'indiquer clairement dans les courriers administratifs et sur le site de Bruxelles Logement les modes de communications admis. Pour la procédure relative aux amendes, le courrier d'avertissement du Service régional des logements inoccupés indiquera à l'auteur présumé d'infraction comment il peut faire parvenir ses moyens de défense. De la même manière, le courrier d'amende indiquera au contrevenant comment il peut introduire un recours administratif auprès du fonctionnaire délégué.

Artikel 28

Inwerkingtreding

De Regering legt de inwerkingtreding bij besluit vast.

Een specifieke maatregel is bedoeld voor de inwerkingtreding van de verdeelsleutel voor de opbrengst van de boetes.

De nieuwe verdeelsleutel voor de opbrengst van boetes treedt in werking op 1 januari van het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

Artikel 29

Opheffing van het besluit houdende uitvoering van de Huisvestingscode

De meeste artikelen zijn al opgeheven. Ten behoeve van de duidelijkheid en leesbaarheid worden de overige bepalingen opgeheven om te worden opgenomen in het uitvoeringsbesluit van deze ordonnantie :

- Artikel 10 : het bedrag van de huurprijs die door de openbaar vastgoedbeheerder wordt voorgesteld aan de houder van een zakelijk recht ;
- Artikel 11 : de verwijzing naar de modelovereenkomsten en kennisgeving ;
- Artikel 12 : de verwijzing naar het indexcijfer van de consumptieprijzen, bedoeld in artikel 1728bis, § 1, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek ;
- Bijlagen : de modelovereenkomsten en kennisgeving van de overname in openbaar beheer.

Artikel 30

Opheffing van het besluit tot organisatie van het Fonds van openbaar beheersrecht

Ten behoeve van de duidelijkheid en leesbaarheid worden de bepalingen opgeheven om te worden opgenomen in het uitvoeringsbesluit van deze ordonnantie om alle bepalingen met betrekking tot het openbaar beheersrecht in één besluit te centraliseren.

Artikel 31

Opheffing van het besluit betreffende de leegstaande woningen.

Omwille van de duidelijkheid en de leesbaarheid wordt dit korte besluit opgeheven en worden de noodzakelijke bepalingen rechtstreeks in de Code opgenomen.

Article 28

Entrée en vigueur

Le Gouvernement fixera l'entrée en vigueur par arrêté.

Une mesure spécifique vise l'entrée en vigueur de la clef de répartition du produit des amendes.

La nouvelle clef de répartition du produit des amendes entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Article 29

Abrogation de l'arrêté portant exécution du Code du Logement

La majorité des articles sont déjà abrogés. Par souci de clarté et de lisibilité, les dispositions restantes sont abrogées pour être intégrées dans l'arrêté d'exécution de la présente ordonnance :

- Article 10 : le montant du loyer proposé par l'opérateur immobilier public au titulaire d'un droit réel ;
- Article 11 : la référence aux modèles de contrats-types et de notification ;
- Article 12 : la référence à l'indice des prix à la consommation visé à l'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 4 du Code civil ;
- Annexes : les modèles de contrats-types et de notification de prise en gestion publique.

Article 30

Abrogation de l'arrêté organisant le fonds Droit de gestion publique

Par souci de clarté et de lisibilité, les dispositions sont abrogées pour être intégrées dans l'arrêté d'exécution de la présente ordonnance afin de centraliser l'ensemble des dispositions relatives au droit de gestion publique dans un seul arrêté.

Article 31

Abrogation de l'arrêté relatif aux logements inoccupés

Par souci de clarté et de lisibilité, ce court arrêté est abrogé et les dispositions nécessaires sont insérées directement dans le Code.

Opmerkingen over de artikelen van het opgeheven besluit :

- Artikel 1 : definities. Ze zijn niet onontbeerlijk en kunnen dus worden geschrapt.
- Artikel 2 : drempelwaarden voor water- en elektriciteitsverbruik die criteria vormen voor het vermoeden van leegstand. Deze drempelwaarden worden behouden en rechtstreeks opgenomen in de Code.
- Artikel 3 : door de gemeenten opgestelde lijst van leegstaande woningen. Is aangegeven in de Code.
- Artikel 4 : beroep. De procedure van het indienen per aangetekend schrijven is opgenomen in artikel 21. De vermeldingen over de gemachtigde ambtenaar en de directie Huisvesting zijn niet onontbeerlijk en zullen worden vermeld in de brieven over de boete.
- Artikel 5 : opheffing van een besluit uit 2004. Het opgeheven besluit blijft opgeheven (NB : de gevolgen van de opheffing gelden alleen voor de toekomst).
- Artikel 6 : inwerkingtreding van het besluit. Kan ook worden geschrapt.

Artikel 32

Overgangsmaatregel

Er is voorzien in een overgangsmaatregel om te regelen wat er met de lopende procedures gebeurt.

Artikel 33

Wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van de begrotingsfondsen.

Omwille van de consistentie en coherentie wordt artikel 2 14° van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen, gewijzigd om het aan te passen aan deze ordonnantie.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

Rudi VERVOORT

Commentaires des articles de l'arrêté abrogé :

- Article 1^{er} : définitions. Elles ne sont pas indispensables et peuvent donc être supprimées.
- Article 2 : seuils des consommations d'eau et l'électricité qui constituent des critères de présomption d'inoccupation. Ces seuils sont maintenus et intégrés directement dans le Code.
- Article 3 : liste des logements inoccupés établies par les communes. A été précisée dans le Code.
- Article 4 : recours. La modalité de l'introduction par recommandé est intégrée à l'article 21. Les mentions sur le fonctionnaire délégué et la Direction du Logement ne sont pas indispensables et seront indiquées dans les courriers d'amende.
- Article 5 : abrogation d'un arrêté de 2004. L'arrêté abrogé restera abrogé (NB : les effets de l'abrogation ne valent que pour l'avenir).
- Article 6 : entrée en vigueur de l'arrêté. Peut être supprimé aussi.

Article 32

Mesure transitoire

Une mesure transitoire est prévue afin de régler le sort des procédures en cours.

Article 33

Modification de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant les fonds budgétaires

Par souci de concordance et de cohérence, l'article 2 14° de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant les fonds budgétaires est modifié afin de l'adapter à la présente ordonnance.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

Rudi VERVOORT

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

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode inzake het openbaar
beheersrecht en leegstaande woningen**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de minister-president,

Na beraadslaging,

BESLUIT :

De minister-president is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen :

**HOOFDSTUK 1
Algemene bepalingen**

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;
- 2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

**HOOFDSTUK 2
Wijzigingsmaatregelen**

Artikel 3

In artikel 2, § 1 van de Code wordt punt 8° als volgt vervangen :

« openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar vastgoedbeheerder of een SVK om een woning zoals bedoeld in artikel 15, § 1 te beheren en te verhuren, in plaats van de houder(s) van een zakelijk hoofdrecht op die woning, tijdens een minimale duur van negen jaar ; »

Artikel 4

Aan artikel 2, § 1 van de Code worden punten 36° en 37° toegevoegd :

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

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du
Logement en matière de droit de gestion
publique et de logements inoccupés**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

**CHAPITRE 1^{ER}
Dispositions générales**

Article 1^{er}

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**CHAPITRE 2
Dispositions modificatives**

Article 3

À l'article 2, § 1^{er} du Code, le point 8° est remplacé comme suit :

« droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer et mettre en location un logement, tel ceux visés à l'article 15, § 1^{er}, en lieu et place du ou des titulaires d'un droit réel principal sur ce logement pendant une durée minimale de neuf ans ; »

Article 4

À l'article 2, § 1^{er} du Code, un point 36° et 37° sont ajoutés :

« 36° AVG : Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, ook « Algemene Verordening Gegevensbescherming » genoemd ;

37° : houder van een zakelijk hoofdrecht : eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder en erfpachter. »

Artikel 5

De titel van Hoofdstuk II (« Het openbaar beheersrecht van woningen ») van Titel III (« De instrumenten van het huisvestingsbeleid ») van de Code is vervangen door de volgende titel :

« HOOFDSTUK II. - Bestrijding van leegstaande woningen »

Artikel 6

Er werd een Afdeling 1 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Afdeling 1. Gewestelijke instrumenten »

Artikel 7

Er wordt een nieuw artikel 14/1 ingevoegd in Afdeling 1 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 14/1. § 1^{er}. Binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de volgende opdrachten :

- 1° de identificatie van de leegstaande woningen centraliseren aan de hand van de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen zoals bedoeld in § 2 ;
- 2° toezien op de naleving van de bij of krachtens dit hoofdstuk bepaalde regels en op de uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk [met inbegrip van het openbaar beheersrecht en de vordering tot staking] ;
- 3° de openbaar vastgoedbeheerders ondersteunen bij hun acties ter bestrijding van leegstaande woningen, waaronder het openbaar beheersrecht, het recht van uitzetting en de vordering tot staking ;

§ 2. De gewestelijke inventaris van de leegstaande woningen wordt jaarlijks opgesteld volgens de methodes voor gegevensverwerking die bedoeld zijn in artikel 23/1. De Regering bepaalt de inhoud en de verspreidingswijze van de inventaris. »

Artikel 8

Er wordt een Afdeling 2 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, net na artikel 14/1 :

« Afdeling 2. Het openbaar beheersrecht van de woningen »

Artikel 9

Artikel 15 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 15. Toepassingsgebied

Elke openbaar vastgoedbeheerder, evenals elk sociaal verhuurkantoor, beschikt over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

« 36° RGPD : Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE, également dénommé « le Règlement général sur la protection des données ;

37° : Titulaire d'un droit réel principal : propriétaire, copropriétaire, usufruitier, superficiaire et emphytéote. »

Article 5

L'intitulé du Chapitre II (« Du droit de gestion publique des logements ») du Titre III (« Des instruments de la politique du Logement ») du Code est remplacé par l'intitulé suivant :

« CHAPITRE II. - De la lutte contre l'inoccupation des logements »

Article 6

Une Section 1^{re} est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code :

« Section 1^{re}. Dispositifs régionaux »

Article 7

Un nouvel article 14/1 est inséré au sein de la Section 1^{re} du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 14/1. § 1^{er}. Au sein du Service public régional de Bruxelles*, le Service régional des logements inoccupés a pour mission de :

- 1° centraliser l'identification des logements inoccupés via l'inventaire régional des logements inoccupés visé au § 2 ;
- 2° veiller au respect des règles fixées par ou en vertu du présent chapitre et à la mise en œuvre des dispositions du présent chapitre [en ce compris le droit de gestion publique et l'action en cessation] ;
- 3° soutenir les opérateurs immobiliers publics dans leurs actions de lutte contre les logements inoccupés dont, notamment le droit de gestion publique, le droit d'expropriation et l'action en cessation ;

§ 2. L'inventaire régional des logements inoccupés est établi annuellement selon les modes de traitement des données visés à l'article 23/1. Le Gouvernement en détermine le contenu et les modalités de diffusion. »

Article 8

Une Section 2 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code, juste après l'article 14/1 :

« Section 2. Le droit de gestion publique des logements »

Article 9

L'article 15 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 15. Champ d'application

Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° de leegstaande woningen, zoals gedefinieerd in artikel 19/2 ;
- 2° de woningen die het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 van deze Code ;
- 3° de onbewoonbaar verklaarde woningen, in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. »

Artikel 10

Artikel 16 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 16. Voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Bezoek aan de woning

De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor dat een woning zoals bedoeld in artikel 15, in beheer wil nemen, kan aan de houder van een zakelijk hoofdrecht op de woning per aangetekende brief vragen om de woning te bezoeken binnen de maand, tussen 8 uur en 20 uur.

Teneinde te bepalen welke werkzaamheden eventueel noodzakelijk zijn, vindt dit bezoek plaats in aanwezigheid van ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die bevoegd zijn inzake huisvesting.

Wanneer het bezoek niet kon plaatsvinden doordat er geen toestemming van een houder van een zakelijk hoofdrecht werd verkregen, kunnen de ambtenaren, vergezeld van de vertegenwoordigers van het sociaal verhuurkantoor of de betrokken openbaar vastgoedbeheerder, de woning ambtshalve binnendringen met toestemming van de politierechtbank.

§ 2. Voorstel van een beheersovereenkomst

De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor dat wil overgaan tot openbaar beheer, stelt aan de houder van een zakelijk hoofdrecht op de betrokken woning per aangetekend schrijven voor om zijn goed te beheren om het te huur te stellen en, in voorkomend geval, de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Dit voorstel bevat de modelovereenkomst zoals bepaald door de Regering.

De houder van een zakelijk hoofdrecht beschikt over een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf deze verzending, om per aangetekend schrijven kennis te geven van zijn antwoord.

§ 3. Sluiten van een beheersovereenkomst

Als het antwoord positief is, sluit de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor met de houder van een zakelijk hoofdrecht een beheersovereenkomst waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering. »

Artikel 11

Artikel 17 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 17. Weigering van het voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Ingebrekestelling

- 1° les logements inoccupés, tels que définis à l'article 19/2 ;
- 2° les logements frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 du présent Code ;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale. »

Article 10

L'article 16 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 16. Proposition de prise en gestion

§ 1^{er}. Visite du logement

L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale qui envisage de prendre en gestion publique un logement tel que visé à l'article 15, peut demander au titulaire d'un droit réel principal sur le logement, par envoi recommandé, de le visiter dans le mois, entre 8 h et 20 h.

Afin de déterminer les travaux éventuellement nécessaires, cette visite s'effectue en présence d'agents du Service public régional de Bruxelles compétents en matière de logement.

Lorsque la visite n'a pas pu être effectuée, à défaut d'avoir obtenu le consentement du titulaire d'un droit réel principal, les agents, accompagnés des représentants de l'agence immobilière sociale ou de l'opérateur immobilier public concerné pourront pénétrer d'office dans le logement avec l'autorisation du Tribunal de police.

§ 2. Proposition d'un contrat de gestion

L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale qui entend procéder à une gestion publique propose au titulaire d'un droit réel principal sur le logement concerné, par envoi recommandé, de gérer son bien en vue de le mettre en location et, le cas échéant, d'exécuter les travaux nécessaires.

Cette proposition reprend le contrat-type déterminé par le Gouvernement.

Le titulaire d'un droit réel principal dispose de deux mois à compter de cet envoi pour notifier sa réponse par envoi recommandé.

§ 3. Conclusion d'un contrat de gestion

Si la réponse est positive, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale conclut avec le titulaire d'un droit réel principal un contrat de gestion dont les modalités sont déterminées par le Gouvernement. »

Article 11

L'article 17 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 17. Refus de la proposition de prise en gestion

§ 1^{er}. Mise en demeure

Indien de houder van een zakelijk hoofdrecht op de betrokken woning zonder legitieme reden weigert of niet antwoordt binnen de in artikel 16, § 2, vastgelegde termijn, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor hem per aangetekend schrijven in gebreke de woning te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor vastgestelde termijn, die minimaal twee maanden bedraagt.

De bepalingen van deze afdeling worden integraal opgenomen in de ingebrekestelling.

§ 2. Kennisgeving

Bij het verstrijken van de in de ingebrekestelling vastgestelde termijn stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht per aangetekend schrijven in kennis van de uitvoering van het openbaar beheersrecht. Hij brengt er ook de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen van op de hoogte. »

Artikel 12

Artikel 18 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 18. Uitvoering van het openbaar beheersrecht

§ 1. Gevolgen van het openbaar beheersrecht

Vanaf de kennisgeving van de uitvoering van het openbaar beheersrecht 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 werkzaamheden met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De periode van negen jaar kan worden verlengd met het aantal maanden dat nodig is om ervoor te zorgen dat de huurgelden de volledige kosten die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht dekken. Deze kosten worden gedefinieerd door de Regering.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor sluit, zijn van rechtswege tegenwerpbaar tegen de bestaande houder van een zakelijk hoofdrecht en tegen elke nieuwe houder van een zakelijk hoofdrecht op de woning. De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor moet het openbaar beheer laten inschrijven op het bevoegde kantoor voor rechtszekerheid. Ook bij de beëindiging van het openbaar beheer moet dezelfde formaliteit worden vervuld.

De woningen in openbaar beheer worden bij voorrang aangeboden aan de in artikel 12 van de Code bedoelde huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting. Daartoe brengt de beheerder van de betrokken woning de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte van de beschikbaarheid van dergelijke woningen.

Het Gewest en de openbaar vastgoedbeheerders beschikken over een voorkeepsrecht op het goed dat onder openbaar beheer stond. Ze oefenen dit recht uit volgens de door de Regering vastgelegde modaliteiten.

En cas de refus sans motif légitime du titulaire d'un droit réel principal sur le logement concerné ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, § 2, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale le met en demeure, par envoi recommandé, de louer le logement après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux.

La mise en demeure indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration du délai qu'il fixe, de minimum deux mois.

Les dispositions de la présente section sont intégralement reproduites dans la mise en demeure.

§ 2. Notification

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale notifie, par envoi recommandé, au titulaire d'un droit réel principal la mise en œuvre du droit de gestion publique. Il en informe également le Service régional des logements inoccupés. »

Article 12

L'article 18 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 18. Mise en œuvre du droit de gestion publique

§ 1^{er}. Effets du droit de gestion publique

À dater de la notification de la mise en œuvre du droit de gestion publique, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, 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 d'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

La période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique. Ces frais sont définis par le Gouvernement.

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 existant ainsi qu'à tout nouveau titulaire d'un droit réel principal sur le logement. L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale est tenu de faire inscrire la gestion publique au bureau de sécurité juridique compétent. La cessation de la gestion publique doit également faire l'objet de la même formalité.

Les logements en gestion publique sont prioritairement proposés aux locataires visés à l'article 12 du Code répondant aux conditions d'accès au logement social. À cet effet, le gestionnaire du logement concerné informe le Service d'inspection régionale de la disponibilité de tels logements.

La Région et les opérateurs immobiliers publics disposent d'un droit de préemption sur le bien ayant fait l'objet d'une gestion publique. Ils l'exercent selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Inning van de huur

Zodra de woning is verhuurd, ontvangt de houder van een zakelijk hoofdrecht de huurprijs, berekend volgens criteria die door de Regering zijn bepaald, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 3. Informatieverstrekking aan de houder van een zakelijk hoofdrecht

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. De Regering bepaalt de wijze, de inhoud en de minimale verstrekking van deze informatie. »

Artikel 13

Artikel 19 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 19. Einde van het openbaar beheer

§ 1. Overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk hoofdrecht

De houder van een zakelijk hoofdrecht kan verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen zodra die een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst.

Dit verzoek wordt gericht aan de openbaar vastgoedbeheerder of aan het sociaal verhuurkantoor dat belast is met het openbaar beheer, per aangetekend schrijven.

Binnen één maand na de ontvangst van het verzoek stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in kennis van de afrekening van kosten die voortvloeien uit het openbaar beheer en die nog moeten worden terugbetaald.

De overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk hoofdrecht vindt plaats binnen twee maanden te rekenen vanaf de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na de ontvangst van de terugbetaling stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in kennis van de precieze datum van de overname van beheer.

Vanaf de datum van de overname van het beheer van de woning zoals bedoeld in het vorige lid, wordt de houder van een zakelijk hoofdrecht van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor wat de contractuele band met de huurder betreft.

§ 2. Regelgeving inzake de huurprijzen

Na het vertrek van de laatste huurder die een huurovereenkomst heeft getekend met de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, kan de woning slechts opnieuw te huur worden gesteld met een huurprijs wordt toegepast die in overeenstemming is met het door de Regering vastgestelde indicatieve rooster van huurprijzen, overeenkomstig artikel 225 van deze Code, en dit voor een minimumperiode van negen jaar, voor elke nieuwe huurovereenkomst die na de inbeheername wordt getekend.

§ 3. Straffen in geval van niet-naleving van de regelgeving inzake de huurprijzen

§ 2. Perception des loyers

Le titulaire d'un droit réel principal perçoit, à dater de la mise en location du logement, le loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 3. Information du titulaire d'un droit réel principal

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. Le Gouvernement détermine le mode, le contenu et la fréquence minimum de cette information. »

Article 13

L'article 19 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 19. Fin de la gestion publique

§ 1^{er}. Reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel principal

Le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail.

Cette demande est adressée à l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en charge de la gestion publique, par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale notifie au titulaire d'un droit réel principal le décompte des frais engendrés par la gestion publique restant à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le titulaire d'un droit réel principal intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l'alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale notifie au titulaire d'un droit réel principal la date précise de la reprise de gestion.

À compter de la date de reprise en gestion du logement visée à l'alinéa précédent, le titulaire d'un droit réel principal 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.

§ 2. Réglementation des loyers

Après le départ du dernier locataire ayant signé un contrat de bail avec l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, le logement ne peut être remis en location que moyennant l'application d'un loyer conforme à la grille indicative de référence des loyers établie par le Gouvernement, conformément à l'article 225 du présent Code et ce, pour une période minimale de neuf ans pour tout nouveau bail signé à l'issue de la prise en gestion.

§ 3. Sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers

Indien de houder van een zakelijk hoofdrecht de in § 2 bedoelde verplichting niet naleeft, is hij verplicht om aan de huurder met terugwerkende kracht het verschil terug te betalen tussen de betaalde huur en de maximale huurprijs die is vastgelegd in het rooster.

Bovendien zal hem een administratieve boete die overeenkomt met twee maanden van de aan de huurder gevraagde huur worden opgelegd door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen. De Regering zal hiervoor een procedure vaststellen. De opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het Fonds openbaar beheersrecht, zoals bedoeld in artikel 22, § 2. »

Artikel 14

De titel van Hoofdstuk III (« Hoofdstuk III. Straffen voor leegstaande woningen ») van Titel III van de Code wordt geschrapt.

Artikel 15

Er wordt een Afdeling 3 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, net na artikel 19 :

« Afdeling 3. Overtreding in geval van leegstaande woningen »

Artikel 16

Er wordt een nieuw artikel 19/1 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 19/1. Administratieve overtreding

Het feit dat de houder van een zakelijk hoofdrecht een woning laat leegstaan in de zin van artikel 19/2 zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht of door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding die beboetbaar is.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals bepaald in de artikelen 15 en volgende, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor. »

Artikel 17

Er wordt een nieuw artikel 19/2 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 19/2. Definitie van een leegstaande woning

Is een leegstaande woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting. »

Artikel 18

Er wordt een nieuw artikel 19/3 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 19/3. Criteria voor het vermoeden van leegstand

Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd :

En cas de non-respect de l'obligation visée au § 2, le titulaire d'un droit réel principal est tenu de rembourser rétroactivement au locataire la différence entre le loyer payé et le loyer maximum prévu dans la grille.

En outre, une amende administrative correspondant à deux mois du montant du loyer demandé au locataire lui sera infligée par le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés. Le Gouvernement en détermine la procédure. Le produit des amendes est versé dans le Fonds droit de gestion publique visé à l'article 22, § 2. »

Article 14

L'intitulé du Chapitre III (« Chapitre III. Des sanctions en cas de logement inoccupé ») du Titre III du Code est supprimé.

Article 15

Une Section 3 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code, juste après l'article 19 :

« Section 3. L'infraction en cas de logement inoccupé »

Article 16

Un nouvel article 19/1 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 19/1. Infraction administrative

Constitue une infraction administrative passible d'une amende le fait, pour le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 sans justifier l'inoccupation par des raisons légitimes, par un cas de force majeure ou par la programmation ou la réalisation de travaux.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale. »

Article 17

Un nouvel article 19/2 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 19/2. Définition d'un logement inoccupé

Est un logement inoccupé : l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs. »

Article 18

Un nouvel article 19/3 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 19/3. Critères de présomption d'inoccupation

Sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters ;
- 2° als er op hun adres geen enkele woninghuurovereenkomst is geregistreerd ;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming ;
- 4° waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar ;
- 5° als ze sinds meer dan twaalf maanden het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;
- 6° als ze sinds meer dan twaalf maanden onbewoonbaar zijn verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet ;
- 7° waarvoor een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld wegens ongeoorloofde bestemmingswijziging. »

Artikel 19

Artikel 20 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 20. Administratieve procedure

§ 1. Vaststelling van vermoeden van overtreding

Onverminderd artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zijn de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de in artikel 19/1 bedoelde vermoedelijke overtredingen op te sporen en vast te stellen door middel van een proces-verbaal dat geldig is als bewijs tot bewijs van het tegendeel, hetzij op eigen initiatief, hetzij na een klacht van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code of van een gemeente volgens de in § 2 beschreven modaliteiten.

De ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen de leegstaande woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur nadat minstens één week voor de datum van het plaatsbezoek een voorafgaande waarschuwing per aangetekende brief aan de vermoedelijke overtreders werd verstuurd.

Indien het bezoek niet kon plaatsvinden omdat de vermoedelijke overtreders er niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke inspecteurs, is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 2. Klacht van een gemeente

Wanneer de in § 1 bedoelde klacht afkomstig is van een gemeente, verstrekt die laatste aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de informatie in haar bezit met betrekking tot de geoorloofde stedenbouwkundige bestemming van het goed alsook alle informatie die nuttig is voor de uitoefening van de opdracht van deze dienst.

§ 3. Waarschuwing

Wanneer de vermoedelijke overtreding wordt vastgesteld met een proces-verbaal, betekent de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder, per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende informatie :

- a) het proces-verbaal dat de vermoedelijke overtreding vaststelt ;

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
- 2° à l'adresse desquels aucun bail d'habitation n'est enregistré ;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;
- 4° pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cube par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an ;
- 5° frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 depuis plus de douze mois ;
- 6° déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale depuis plus de douze mois ;
- 7° pour lesquels un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé pour modification illicite de la destination. »

Article 19

L'article 20 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 20. Procédure administrative

§ 1^{er}. Constat de présomption d'infraction

Sans préjudice de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés ont qualité pour rechercher et constater les infractions présumées visées à l'article 19/1 par procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire, soit d'initiative, soit sur plainte d'une association visée à l'article 134 du présent Code ou d'une commune selon les modalités décrites au § 2.

Les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés peuvent visiter les logements entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des auteurs présumés a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les auteurs présumés d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs pourront pénétrer d'office dans les logements avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Le procès-verbal émanant d'inspecteurs communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 2. Plainte d'une commune

Lorsque la plainte visée au § 1^{er} émane d'une commune, celle-ci communique au Service régional des logements inoccupés les informations en sa possession relatives à la destination urbanistique licite du bien ainsi que toutes les informations utiles à l'exercice de la mission de ce service.

§ 3. Avertissement

Lorsque l'infraction présumée est constatée par procès-verbal, le Service régional des logements inoccupés notifie un avertissement à l'auteur présumé, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le procès-verbal constatant l'infraction présumée,

- b) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- c) de termijn van drie maanden om de verdedigingsmiddelen aan te voeren om het vermoeden van overtreding te weerleggen ;
- d) de verplichting om een einde te maken aan de leegstand, in voorkomend geval na op voorhand een conformiteitscontroleattest zoals bedoeld in artikel 8 van deze Code te hebben verkregen ;
- e) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning, zoals bedoeld in § 6 ;
- f) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding wordt vastgesteld ;
- g) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting ;
- h) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code.

§ 4. Verdedigingsmiddelen :

Om het vermoeden van een overtreding te weerleggen, moet de vermoedelijke overtreder zich binnen drie maanden na de toezending van de in § 3 bedoelde waarschuwing met alle verdedigingsmiddelen verdedigen bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.

Het louter aanvoeren van feiten volstaat niet ; de realiteit van de feiten moet voldoende worden vastgesteld om de administratieve overheid in staat te stellen de aangevoerde argumenten met kennis van zaken te beoordelen.

De vermoedelijke overtreder moet voor de betwiste periode aantonen :

- ofwel dat het goed geen « leegstaande woning » in de zin van artikel 19/2 was ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door het bestaan van legitieme redenen buiten zijn wil of door een geval van overmacht ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door de planning of de uitvoering van werkzaamheden.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de uitvoering van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat de werkzaamheden op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze worden verricht met het oog op het beëindigen van de leegstand.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de planning van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat hij op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze stappen heeft ondernomen met het oog op het verwezenlijken van de werkzaamheden en het beëindigen van de leegstand. Bovendien moet hij aantonen dat de planning van de werkzaamheden elke bewoning van het goed onmogelijk maakte, ook een tijdelijke en/of gedeeltelijke bewoning.

§ 5. Opleggen van de boete

Na het verstrijken van de in § 4 bedoelde termijn van drie maanden wordt, indien het vermoeden van overtreding niet is weerlegd, de in artikel 19/1 bedoelde overtreding vastgesteld en legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een administratieve boete op.

De administratieve boete bedraagt 500 euro per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelder verdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

- b) le fait imputé et la disposition légale y relative,
- c) le délai de trois mois pour présenter ses moyens de défense en vue de renverser la présomption d'infraction,
- d) l'obligation de mettre fin à l'inoccupation, le cas échéant en ayant obtenu au préalable l'attestation de contrôle de conformité visée à l'article 8 du présent Code,
- e) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement tel que visé au § 6,
- f) l'amende administrative encourue si l'infraction est établie,
- g) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement,
- h) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code.

§ 4. Moyens de défense :

Pour renverser la présomption d'infraction, l'auteur présumé doit présenter ses moyens de défense, par toute voie de droit, au Service régional des logements inoccupés dans un délai de trois mois à compter de l'envoi de l'avertissement visé au § 3.

La seule allégation de faits ne suffit pas ; la réalité des faits doit être établie à suffisance pour permettre à l'autorité administrative d'apprécier les arguments avancés en pleine connaissance de cause.

L'auteur présumé doit démontrer, pour la période litigieuse :

- soit que le bien ne constituait pas un « logement inoccupé » au sens de l'article 19/2,
- soit que l'inoccupation était justifiée par l'existence de raisons légitimes indépendantes de sa volonté ou d'un cas de force majeure,
- soit que l'inoccupation était justifiée par la programmation ou la réalisation de travaux.

Si la justification porte sur la réalisation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve que les travaux ont été effectués de manière effective, continue et diligente, en vue de mettre fin à l'inoccupation.

Si la justification porte sur la programmation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve qu'il a entrepris des démarches de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et mettre fin à l'inoccupation. En outre, il doit démontrer que la programmation des travaux rendait impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle.

§ 5. Imposition de l'amende

Après l'expiration du délai de trois mois visés au § 4, si la présomption d'infraction n'a pas été renversée, l'infraction visée à l'article 19/1 est établie et le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés inflige une amende administrative.

L'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.

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 boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er echter geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen betekent de beslissing tot oplegging van een boete aan de vermoedelijke overtreder per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende gegevens :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- b) de gedetailleerde berekening van de opgelegde boete ;
- c) de verplichting om een einde te stellen aan de overtreding ;
- d) de modaliteiten om het in artikel 21 bedoelde administratief beroep in te dienen ;
- e) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding blijft aanhouden ;
- f) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning ;
- g) het risico op een openbare verkoop van de woning in geval van niet-betaling van de opgelegde boeten.

§ 6. Toezicht

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen oefent toezicht uit op de situatie van de woning tot ze bewoond wordt.

Artikel 20

Artikel 21 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 21. Administratief beroep

De overtreder beschikt over een termijn van één maand na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt om per aangetekend schrijven schorsend beroep aan te tekenen bij de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar.

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 21

Artikel 22 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 22. Invordering en opbrengst van de geldboeten

§ 1. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk hoofdrecht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

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.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, sans toutefois tenir compte des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés notifie la décision imposant l'amende à l'auteur de l'infraction, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le fait infractionnel et la disposition légale enfreinte,
- b) le détail du calcul du montant de l'amende infligée,
- c) l'obligation de mettre fin à l'infraction,
- d) les modalités pour introduire le recours administratif visé à l'article 21,
- e) l'amende administrative encourue si l'infraction perdure,
- f) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement,
- g) le risque de vente publique du logement en cas de non-paiement des amendes infligées.

§ 6. Contrôle

Le Service régional des logements inoccupés contrôle la situation du logement jusqu'à son occupation. »

Article 20

L'article 21 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 21. Recours administratif

Le contrevenant dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative pour introduire, par envoi recommandé, un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée. »

Article 21

L'article 22 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 22. Recouvrement et produit des amendes

§ 1^{er}. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel principal sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

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 binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïssueerd 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 de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, 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.

§ 2. Opbrengst van de geldboeten

Vijfennegentig procent van de totale 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.

Vijf procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt toegewezen aan de algemene middelen van de middelenbegroting.

Vijfentwintig procent van de bovengenoemde vijfennegentig procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt terugbetaald aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de leegstaande 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.

Zeventig procent van de bovengenoemde vijfennegentig procent van de totale opbrengst van de geldboeten blijft in het bovengenoemde Fonds, om desgevallend te worden aangewend voor uitgaven waarin voor het Fonds is voorzien. »

Artikel 22

Er wordt een Afdeling 4 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, net na artikel 22 :

« Afdeling 4. Vordering tot staking »

Artikel 23

Artikel 23 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 23. Gerechtelijke procedure

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 zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code, bevelen dat de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval een woning het

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.

À 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 Service public régional de Bruxelles. 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.

§ 2. Produit des amendes

Nonante-cinq pour cent du produit total 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.

Cinq pour cent du produit total des amendes sont affectés aux moyens généraux du Budget des Voies et Moyens.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant qui correspond à vingt-cinq pour cent du produit total des amendes est ristourné 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.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant, qui correspond à septante pour cent du produit total des amendes, reste dans le Fonds susmentionné, pour être affecté, le cas échéant, aux dépenses prévues pour le Fonds. »

Article 22

Une Section 4 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code, juste après l'article 22 :

« Section 4. L'action en cessation »

Article 23

L'article 23 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 23. Action judiciaire

Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association visée à l'article 134 du présent Code, que le titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement

voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de openbaar vastgoedbeheerder of het betrokken sociaal verhuurkantoor gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.»

Artikel 24

Er wordt een Afdeling 5 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, net na artikel 23 :

« Afdeling 5. Gegevensverwerking en communicatie »

Artikel 25

Er wordt een nieuw artikel 23/1 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 23/1. Verwerking van persoonsgegevens

§ 1. Verantwoordelijkheid, doeleinden en rechtmatigheid van de verwerking

De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel is, overeenkomstig artikel 4, 7) van de AVG, de verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens die wordt uitgevoerd voor :

- 1° identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen met het oog op :
 - a) het opstellen van de in artikel 14/1, § 2 bedoelde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;
 - b) het uitoefenen van het in artikel 15 bedoelde openbaar beheersrecht ;
 - c) de vaststelling van de vermoedelijke overtredingen, in overeenstemming met artikel 20 ;
- 2° de in artikel 14/1, 3° bedoelde ondersteuning van de openbaar vastgoedbeheerders ;
- 3° het opleggen van een administratieve boete in toepassing van artikelen 19, § 3 en 20, § 5 ;
- 4° het toezicht op de toestand van de woning tot de bewoning ervan, in toepassing van artikel 20, § 6 ;
- 5° de invordering van onbetaalde boeten, in toepassing van artikel 22, § 1 ;
- 6° de uitvoering van de vordering tot staking in toepassing van artikel 23.

Overeenkomstig artikel 6, lid 1, e) van de AVG is de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de bestrijding van leegstaande woningen noodzakelijk voor de vervulling van een opdracht van algemeen belang die aan de verwerkingsverantwoordelijke is toegekend.

§ 2. Categorieën van persoonsgegevens en betrokkenen

Om de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, § 2 op te stellen, worden de volgende categorieën gegevens verwerkt indien en voor zover zij betrekking hebben op een betrokkene in de zin van artikel 4, lid 1, van de AVG :

- 1° de adressen van onroerende goederen die als woning zijn gekadastraerd, alsook het aantal woningen dat geregistreerd staat per adres ;

qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.»

Article 24

Une Section 5 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code, juste après l'article 23 :

« Section 5. Traitement des données et communications »

Article 25

Un nouvel article 23/1 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 23/1. Traitement des données à caractère personnel

§ 1^{er}. Responsabilité, finalités et licéité des traitements

Le Service public régional de Bruxelles est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable des traitements de données à caractère personnel effectués pour :

- 1° l'identification des logements présumés inoccupés en vue de :
 - a) Réaliser l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2,
 - b) Mettre en œuvre le droit de gestion publique visé à l'article 15,
 - c) Constater les infractions présumées, conformément à l'article 20 ;
- 2° le soutien des opérateurs immobiliers publics visé à l'article 14/1, 3° ;
- 3° l'infliction d'une amende administrative, en application des articles 19, § 3 et 20, § 5 ;
- 4° le contrôle de la situation du logement jusqu'à son occupation, en application de l'article 20, § 6 ;
- 5° le recouvrement des amendes impayées, en application de l'article 22, § 1^{er} ;
- 6° la mise en œuvre de l'action en cessation, en application de l'article 23.

Conformément à l'article 6, 1, e) du RGPD, le traitement des données à caractère personnel dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation des logements est nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public dont est investi le responsable du traitement.

§ 2. Catégories de données à caractère personnel et personnes concernées

Pour réaliser l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2, sont traitées les catégories suivantes de données si, et dans la mesure où, celles-ci se rapportent à une personne concernée au sens de l'article 4, 1 du RGPD :

- 1° les adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement, ainsi que le nombre de logements renseignés par adresse ;

- 2° de adressen van de onroerende goederen waarvoor een huurovereenkomst werd geregistreerd, alsook het aantal huurovereenkomsten per adres en hun respectieve looptijd ;
- 3° het aantal gezinnen per huisadres ;
- 4° het aantal water- en elektriciteitsmeters per huisadres dat als woning is geregistreerd, en het jaarlijkse verbruik daarvan ;
- 5° de adressen van de onroerende goederen die als tweede woning zijn geregistreerd ;
- 6° de adressen van de onroerende goederen die als leegstaande, verlaten en verwaarloosde woning zijn geregistreerd ;
- 7° de adressen van de onroerende goederen die bestemd zijn voor toeristische logies ;
- 8° de adressen van de maatschappelijke zetel van een entiteit ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en van de verschillende vestigingsseenheden in België ;
- 9° stedenbouwkundige gegevens met betrekking tot afgeleverde, geweigerde of in behandeling zijnde stedenbouwkundige vergunningen voor woningen ;
- 10° alle andere categorieën van gegevens die door de Regering worden bepaald indien en voor zover zij noodzakelijk blijken voor de uitvoering van deze gewestelijke inventaris.

Om de andere in § 1 genoemde doeleinden te realiseren, worden de volgende categorieën persoonsgegevens en betrokken natuurlijke personen verwerkt of kunnen zij worden verwerkt naar gelang van de noodzaak voor het nagestreefde doel :

- 1° de identificatiegegevens van de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen, alsook die van de personen die een rol spelen, of worden vermeld, in verband met het nagestreefde doel ;
- 2° de contactgegevens van de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen, alsook die van de personen die een rol spelen, of worden vermeld, in verband met het nagestreefde doel ;
- 3° het domicilieadres van de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen ;
- 4° gegevens met betrekking tot het eigendom van onroerende goederen die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen ;
- 5° gegevens betreffende het energieverbruik van vermoedelijk leegstaande woningen, die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op die vermoedelijk leegstaande woningen of met de huidige en vroegere bewoners van die woningen ;
- 6° grondgegevens, indien deze gegevens betrekking hebben op de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen ;
- 7° stedenbouwkundige gegevens, indien deze gegevens betrekking hebben op de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen ;
- 8° gegevens over de huidige of vroegere bewoning van vermoedelijk leegstaande woningen die verband houden met de houders van een zakelijk recht op die vermoedelijk leegstaande woningen of met de bewoners van die woningen ;
- 9° gegevens met betrekking tot de onroerendgoedbelasting die verband houdt met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen ;
- 10° gegevens betreffende het beheer van vermoedelijk leegstaande woningen en die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op die woningen en met de personen die in het kader van dat beheer een rol spelen of worden vermeld ;

- 2° les adresses des biens immobiliers pour lesquels un bail a été enregistré, ainsi que le nombre de baux par adresse et leurs durées respectives ;
- 3° le nombre de ménages par adresse de bien immobilier ;
- 4° le nombre de compteurs d'eau et d'électricité par adresse de bien immobilier renseigné comme logement, ainsi que leurs consommations annuelles ;
- 5° les adresses des biens immobiliers renseignés comme seconde résidence ;
- 6° les adresses des biens immobiliers renseignés comme logement inoccupé, abandonné et négligé ;
- 7° les adresses des biens immobiliers affectés à l'activité d'hébergement touristiques ;
- 8° les adresses du siège social d'une entité enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises et des différentes unités d'établissement en Belgique ;
- 9° les données urbanistiques relatives aux permis d'urbanisme pour du logement qui ont été délivrés ou refusés ou qui sont en cours de traitement ;
- 10° toutes autres catégories de données à déterminer par le Gouvernement si, et dans la mesure où, celles-ci s'avèrent nécessaires à la réalisation de cet inventaire régional.

Pour réaliser les autres finalités poursuivies au § 1^{er}, les catégories suivantes de données à caractère personnel et de personnes physiques concernées sont traitées, ou susceptibles de l'être selon la nécessité de la finalité concernée :

- 1° les données d'identification des titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés, ainsi que celles des personnes qui interviennent, ou dont il est fait état, à l'occasion de la finalité poursuivie ;
- 2° les données de contact des titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés, ainsi que celles des personnes qui interviennent, ou dont il est fait état, à l'occasion de la finalité poursuivie ;
- 3° les domicile des titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés ;
- 4° des données concernant la propriété de biens immobiliers associés aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés ;
- 5° des données concernant les consommations énergétiques des logements présumés inoccupés associées aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur ces logements présumés inoccupés ou aux occupants, actuels et passés de ces logements ;
- 6° des données foncières lorsque celles-ci se rapportent aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés ;
- 7° des données urbanistiques lorsque celles-ci se rapportent aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés ;
- 8° des données relatives à l'occupation actuelle ou passée des logements présumés inoccupés associées aux titulaires d'un droit réel sur ces logements présumés inoccupés ou aux occupants de ces logements ;
- 9° des données concernant la fiscalité immobilière associée aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés ;
- 10° des données qui sont relatives à l'administration des logements présumés inoccupés et qui sont associés aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur ces logements ainsi qu'aux personnes qui interviennent, ou dont il est fait état, à l'occasion de cette administration ;

11° gegevens met betrekking tot de uitbating van een woning als toeristenverblijf die verband houden met de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op de vermoedelijk leegstaande woningen en met de personen die in het kader van die uitbating een rol spelen of worden vermeld ;

12° gegevens met betrekking tot de verklaringen die worden afgelegd door de huidige en vroegere houders van een zakelijk recht op deze vermoedelijk leegstaande woningen, alsook de gegevens betreffende de personen die bij deze verklaringen tussenkomen of worden vermeld, met inbegrip, in voorkomend geval, van de categorieën van gegevens bedoeld in de artikelen 9 en 10 van de AVG.

§ 3. Bewaringstermijnen

In het kader van de in § 1, 1° a nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard zolang de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande voldoen aan de criteria die hun opneming in de gewestelijke inventaris rechtvaardigen.

In het kader van de in § 1, 1° b nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de uitvoering van het openbaar beheersrecht en, in toepassing van artikel 19, § 2, gedurende tien jaar nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht de woning in beheer heeft genomen.

In het kader van de in § 1, 1° c en 4° nagestreefde doelstellingen worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de betreffende controle en gedurende één jaar vanaf de bewoning van de woning.

In het kader van de in § 1, 2°, 3° en 5° nagestreefde doelstellingen worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is om de betreffende doelstelling te realiseren tot aan de verjaringstermijn van het gemeen recht, of langer in het geval van vervolgingen die vóór het einde van deze verjaringstermijn werden ingesteld.

In het kader van de in § 1, 6° nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de instelling en de verwerking van deze stakingsvordering en voor de tenuitvoerlegging van eventuele daaropvolgende rechterlijke beslissingen.

§ 4. Toegang tot de gegevens

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen heeft toegang tot de authentieke bronnen en de databanken die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdrachten op grond van dit hoofdstuk, met inbegrip van het opstellen van de gewestelijke inventaris.

In het kader van de in § 1, 1° a) van dit artikel bedoelde doeleinde, heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens in het Rijksregister die hij nodig heeft, overeenkomstig artikel 5, § 1, 1° van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

In het kader van de in § 1, 1° tot 4° van dit artikel bedoelde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot het informatieplatform van de lokale en gewestelijke administraties dat bestemd is voor het beheer van de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen, verkavelings- en milieuvergunningen, stedenbouwkundige overtredingen en aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen.

In het kader van de in § 1, 1°, 3°, 4° en 6° van dit artikel bedoelde doeleinden verstrekken de gemeenten aan de Gewestelijke Dienst

11° des données concernant l'exploitation d'un logement comme hébergement touristique qui sont associées aux titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur les logements présumés inoccupés ainsi qu'aux personnes qui interviennent, ou dont il est fait état, à l'occasion de cette exploitation ;

12° des données relatives aux explications avancées par les titulaires, actuels et passés, d'un droit réel sur ces logements présumés inoccupés, ainsi que celles relatives aux personnes qui interviennent, ou dont il est fait état, à l'occasion de ces explications, en ce compris, le cas échéant, des catégories de données visées aux articles 9 et 10 du RGPD.

§ 3. Délais de conservation

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 1° a, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements présumés inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur insertion dans l'inventaire régional.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 1° b, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la mise en œuvre du droit de gestion publique et, en application de l'article 19, § 2, pendant dix ans après la reprise en gestion du logement par le titulaire d'un droit réel principal.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1^{er}, 1° c et 4°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire au contrôle correspondant et pendant un an à compter de l'occupation du logement.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1^{er}, 2°, 3° et 5°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la réalisation de la finalité correspondante jusqu'au délai de prescription de droit commun, voire au-delà en cas de poursuites engagées avant la fin de ce délai de prescription.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 6°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à l'introduction et au traitement de cette action en cessation et à l'exécution des éventuelles décisions de justice subséquentes.

§ 4. Accès aux données

Le Service régional des logements inoccupés accède aux sources authentiques et aux bases de données nécessaires à l'exercice des missions qui lui sont assignées par le présent chapitre, y compris la réalisation de l'inventaire régional.

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1^{er}, 1° a) du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1^{er}, 1° de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1^{er}, 1° à 4° du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès à la plateforme informatique des administrations locales et régionales dédiée à la gestion des dossiers de permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement, d'infractions urbanistiques et de demandes de renseignements urbanistiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1^{er}, 1°, 3°, 4° et 6° du présent article, les communes transmettent, sur demande, au Service régional des

Leegstaande Woningen op verzoek alle inlichtingen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht op grond van dit hoofdstuk. In het bijzonder moeten de volgende gegevens worden verstrekt :

- 1° de gegevens met betrekking tot de historiek van de domicilies ;
- 2° de stedenbouwkundige gegevens, met inbegrip van de gegevens met betrekking tot de vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding ;
- 3° de administratieve gegevens betreffende de woning ;
- 4° de gegevens betreffende de lokale onroerendgoedbelasting.

In het kader van de in § 1, 3° en 4° van dit artikel bedoelde doeleinden delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering 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 Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen 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 19/3, 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 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 artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 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 meegedeelde lijst.

In het kader van de in § 1, 1° a) van dit artikel bedoelde doeleinde delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering 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, op verzoek de van de lijst mee van alle meters die verbonden zijn aan woningen die zich bevinden op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de adressen en het verbruik ervan.

§ 5. Rijksregisternummers

In het kader van zijn opdrachten is de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, Lid 3 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

§ 6. Doorgifte/mededeling van de gegevens

Uitgezonderd in de gevallen die reeds bij of krachtens de wet zijn voorzien, worden de verzamelde persoonsgegevens aan derden doorgegeven indien en voor zover deze doorgifte noodzakelijk blijkt voor de in § 1 genoemde doeleinden.

Voorts kunnen de gegevens die zijn opgenomen in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen als bedoeld in artikel 14/1, § 2, worden medegedeeld aan :

logements inoccupés toutes les informations nécessaires à l'exercice de la mission qui lui est assignée par le présent chapitre. Doivent notamment être fournies les données suivantes :

- 1° les données relatives aux historiques de domiciliation ;
- 2° les données urbanistiques, en ce compris les données relatives au constat d'infraction urbanistique ;
- 3° les données administratives relatives au logement ;
- 4° les données relatives à la fiscalité locale immobilière.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1^{er}, 3° et 4° du présent article, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau 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 des logements inoccupés, 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 19/3, 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 1^{er} dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom, l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement.

Aux fins de l'établissement de la liste, 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.

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1^{er}, 1° a) du présent article, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau 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, sur demande, la liste de l'ensemble des compteurs liés à des logements situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale avec leurs adresses et leurs consommations.

§ 5. Numéros de registre national

Dans le cadre de ses missions, le Service régional des logements inoccupés est autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser, conformément à l'article 8, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

§ 6. Transmission/communication des données

Hormis les cas déjà prévus par ou en vertu de la loi, les données à caractère personnel collectées sont transmises à des tiers si, et dans la mesure où, cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées aux § 1^{er}.

Par ailleurs, les données figurant dans l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2 peuvent être communiquées à :

- 1° Brussel Economie en Werkgelegenheid van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de ordonnantie betreffende het toeristische logies ;
- 2° de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw & Erfgoed voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening ;
- 3° de gemeenten voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor hun opdracht om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen en voor de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden.

De gegevens die voor de andere in § 1 van dit artikel genoemde doeleinden worden verzameld, kunnen aan de betrokken openbaar vastgoedbeheerders worden meegedeeld indien en voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de vervulling van hun taken van algemeen belang op het gebied van het huisvestingsbeleid.

Artikel 26

Er wordt een nieuw artikel 23/2 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 23/2. Verslag van de gemeenten

Vóór 1 juli van elk jaar publiceren de gemeenten een verslag over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW. Het verslag bevat in elk geval een becijferde evaluatie van de effecten van het beroep op het recht van openbaar beheer, van de in artikel 23 bedoelde vordering tot staking, en van de in artikel 20, §§ 1 en 2 bedoelde klacht van de gemeente. Dit verslag wordt aan de Regering toegezonden. »

Artikel 27

Er wordt een nieuw artikel 23/3 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code :

« Art. 23/3. Equivalenten van aangetekende zendingen

In de bepalingen van dit hoofdstuk kan elke aangetekende zending ook geldig worden verricht op elke wijze waarbij aan de zending een bepaalde datum wordt toegekend. »

HOOFDSTUK 3 Opheffings, overgangs en slotbepalingen

Artikel 28

Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

In afwijking worden boetes die zijn opgelegd tot en met 31 december van het jaar waarin deze verordening in werking is getreden, doorgestort volgens de verdeelsleutel van het vroegere artikel 23.

Artikel 29

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Huisvestingscode wordt opgeheven.

- 1° l'administration Bruxelles Économie et Emploi du Service public régional de Bruxelles dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de l'ordonnance relative à l'hébergement touristique ;
- 2° le service administratif Bruxelles Urbanisme & Patrimoine dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- 3° aux communes dans la mesure où ces données sont nécessaires à leur mission de remise sur le marché de logements inoccupés et à l'exercice de leurs compétences fiscales.

Les données collectées pour les autres finalités visées au § 1^{er} du présent article peuvent être communiquées aux opérateurs immobiliers publics concernés si, et dans la mesure où, ces données sont nécessaires à l'exécution de leurs missions d'intérêt public relatives à la politique du logement.

Article 26

Un nouvel article 23/2 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 23/2. Rapport des communes

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 C.P.A.S. Le rapport inclut en tout cas une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation prévue à l'article 23, et à la plainte de la commune dont question à l'article 20, §§ 1^{er} et 2. Ce rapport est transmis au Gouvernement. »

Article 27

Un nouvel article 23/3 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code :

« Art. 23/3. Equivalentes aux envois recommandés

Dans les dispositions du présent chapitre, tout envoi recommandé peut également être valablement effectué par tout moyen conférant date certaine à l'envoi. »

CHAPITRE 3 Dispositions finales, transitoires et abrogatoires

Article 28

La présente ordonnance entre en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement.

Par dérogation, les amendes infligées jusqu'au 31 décembre de l'année de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront rétrocédées conformément à la clé de répartition de l'ancien article 23.

Article 29

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement est abrogé.

Artikel 30

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2006 tot organisatie van het Fonds van openbaar beheersrecht wordt opgeheven.

Artikel 31

Het besluit van 6 juni 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de leegstaande woningen wordt opgeheven.

Artikel 32

Op procedures die vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie zijn ingesteld, blijft de voorgaande regeling van toepassing.

Brussel, op...

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

Article 30

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique est abrogé.

Article 31

L'arrêté du 6 juin 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux logements inoccupés est abrogé.

Article 32

Les procédures initiées avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance restent régies par le régime antérieur.

Bruxelles le...

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du biculturel d'intérêt régional,

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 1 september 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie « tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen ».

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 5 oktober 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies (nr. 70.120/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 25 oktober 2021.

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

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt er vooreerst toe om, in het kader van de strijd tegen de leegstand, de bepalingen in de ordonnantie van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode » (hierna : de Brusselse Huisvestingscode) betreffende het openbaar beheersrecht te wijzigen (artikelen 3 en 8 tot 13 van het voorontwerp). Zo wordt de definitie van het begrip « openbaar beheersrecht » vervangen (artikel 3) en wordt voorzien in een nieuwe definitie van het begrip « leegstaande woning » (artikelen 9 en 17). Voorts wordt elke ambtenaar van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die bevoegd is inzake huisvesting de bevoegdheid verleend om een bezoek aan de woning af te leggen en wordt het sluiten van een beheersovereenkomst geregeld in geval van een positieve reactie op het voorstel van een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor (artikel 10). Ook wordt bepaald dat de huurovereenkomsten die in het kader van het openbaar beheersrecht worden gesloten, tegenstelbaar zijn aan derden en er wordt voorzien in een voorkooprecht ten gunste van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en de openbare vastgoedbeheerders op de woningen die het voorwerp zijn geweest van een openbaar beheer (artikel 12). De houder van een zakelijk hoofdrecht kan het beheer van zijn woning voortaan enkel overnemen als na de overname van het beheer door een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor de woning een eerste keer is bewoond en is er bovendien toe gehouden om gedurende een minimumperiode van negen jaar vanaf de eerste bewoning van het goed tijdens de openbare inbeheersname een gereglementeerde huurprijs toe te passen voor alle nieuwe verhuringen die hij tot stand zal brengen (artikel 13).

Voorts wordt binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen belast met de identificatie

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

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 1^{er} septembre 2021, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un avant-projet d'ordonnance « modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés ».

L'avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 5 octobre 2021. La chambre était composée de Wilfried VAN VAERENBERGH, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis (n° 70.120/3), dont le texte suit, a été donné le 25 octobre 2021.

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

PORTÉE DE L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis a tout d'abord pour objet de remplacer, dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, les dispositions relatives au droit de gestion publique dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement » (ci-après : le Code bruxellois du Logement) (articles 3 et 8 à 13 de l'avant-projet). Ainsi, la définition de la notion de « droit de gestion publique » est remplacée (article 3) et la notion de « logement inoccupé » fait l'objet d'une nouvelle définition (articles 9 et 17). Par ailleurs, chaque agent du Service public régional de Bruxelles compétent en matière de logement est habilité à effectuer une visite du logement et la conclusion d'un contrat de gestion est réglée en cas de réaction positive à la proposition d'un opérateur immobilier public ou d'une agence immobilière sociale (article 10). L'avant-projet précise également que les contrats de bail conclus dans le cadre du droit de gestion publique sont opposables à des tiers et prévoit, en faveur de la Région de Bruxelles-Capitale et des opérateurs immobiliers publics, un droit de préemption sur les logements qui ont fait l'objet d'une gestion publique (article 12). Le titulaire d'un droit réel principal ne peut désormais reprendre la gestion de son logement que si celui-ci a fait l'objet d'une première occupation après la reprise en gestion par un opérateur immobilier public ou une agence immobilière publique et il est en outre tenu d'appliquer un loyer réglementé pendant une durée minimale de neuf ans à dater de la première occupation du bien pendant la prise en gestion publique pour toutes les nouvelles locations qu'il effectuera (article 13).

En outre, au sein du Service public régional de Bruxelles, le Service régional des logements inoccupés est chargé d'identifier les logements

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

van leegstaande woningen aan de hand van een gewestelijke inventaris (artikelen 6 en 7) en wordt de verwerking van persoonsgegevens die hiermee gepaard gaat, geregeld (artikelen 4, 24 en 25). Het feit dat de houder van een zakelijk hoofdrecht een woning laat leegstaan zonder rechtvaardiging vormt een administratieve overtreding die kan worden beboet (artikel 16). Er worden in criteria voor het vermoeden van leegstand voorzien (artikel 18) en de procedure voor het opleggen van een boete (artikel 19) en het administratief beroep tegen die beslissing (artikel 20) worden geregeld, evenals de invordering en de besteding van de geldboeten (artikel 21).

Ook wordt in een vordering tot staking voorzien waarbij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg kan bevelen dat gepaste maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond (artikelen 22 en 23).

Ten slotte worden de gemeenten ermee belast elk jaar een verslag te publiceren over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW (artikel 26).

De aan te nemen ordonnantie treedt in werking op een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de regering) te bepalen datum (artikel 28). Een aantal besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering die er niet mee bestaandbaar zijn, worden opgeheven (artikelen 29 tot 31), maar er wordt in een overgangsregeling voorzien voor de procedures die voor de inwerkingtreding van de aan te nemen ordonnantie zijn ingesteld (artikel 32).

BEVOEGDHEID

3. Naar luid van het ontworpen artikel 23 van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 23 van het voorontwerp) doet de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg uitspraak als in kort geding en kan hij, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van die code, bevelen dat de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval dat een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, de openbaar vastgoedbeheerder of het betrokken sociaal verhuurkantoor, gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond. Bijgevolg wordt de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg geregeld evenals, in zoverre er in een vorderingsrecht wordt voorzien voor de administratieve overheden en voor verenigingen waarvan het maatschappelijk doel erin bestaat op te komen voor het recht op huisvesting, de procedure voor die rechtbank.

Het ontworpen artikel 23 van de Brusselse Huisvestingscode herneemt het bestaande artikel 22 diezelfde code. De Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft omtrent onder meer die bepaling het volgende opgemerkt :

« Uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof⁽²⁾ en de adviespraktijk van de Raad van State, afdeling Wetgeving, volgt dat zowel de regeling van de bevoegdheid van de rechtscollèges als het vaststellen van de procedures die voor deze rechtscollèges dienen te worden gevolgd, aangelegenheden zijn die behoren tot de bevoegdheid van de federale overheid. De gemeenschappen en de gewesten kunnen op dit vlak slechts regelgevend optreden op grond van hun impliciete bevoegdheden, bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen »⁽³⁾. Dat betekent dat aan de toepassingsvoorwaarden van dat artikel moet zijn voldaan, namelijk dat het betreden van de federale bevoegdheid noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheid

inoccupés sur la base d'un inventaire régional (articles 6 et 7) et le traitement des données à caractère personnel y afférent est réglé (articles 4, 24 et 25). Le fait que le titulaire d'un droit réel principal maintient un logement inoccupé constitue une infraction administrative passible d'une amende (article 16). L'avant-projet établit des critères de présomption d'inoccupation (article 18) et règle la procédure d'infliction d'une amende (article 19) et le recours administratif contre cette décision (article 20), ainsi que le recouvrement et l'affectation des amendes (article 21).

L'avant-projet prévoit également une action en cessation qui permet au président du tribunal de première instance d'ordonner que des mesures appropriées soient prises afin d'assurer l'occupation du logement dans un délai raisonnable (articles 22 et 23).

Enfin, les communes sont chargées de publier chaque année un rapport sur leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que sur celle de leur CPAS (article 26).

L'ordonnance à adopter entre en vigueur à une date à fixer par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le gouvernement) (article 28). Plusieurs arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale qui ne sont pas compatibles avec cette ordonnance sont abrogés (articles 29 à 31), mais un régime transitoire est prévu pour les procédures initiées avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance à adopter (article 32).

COMPÉTENCE

3. Aux termes de l'article 23, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 23 de l'avant-projet), le président du tribunal de première instance statue comme en référé et peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association visée à l'article 134 de ce Code, que le titulaire d'un droit réel principal ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. Par conséquent, l'avant-projet règle la compétence du tribunal de première instance ainsi que la procédure devant ce tribunal, dans la mesure où il est prévu un droit d'action pour les autorités administratives et pour les associations ayant pour objet social la défense du droit au logement.

L'article 23, en projet, du Code bruxellois du Logement reproduit l'actuel article 22 de ce même code. Le Conseil d'État, section de législation, a formulé, notamment à propos de cette disposition, les observations suivantes :

« Il ressort de la jurisprudence de la Cour constitutionnelle⁽²⁾ et des avis rendus par la section de législation du Conseil d'État que tant le régime de compétences des juridictions que la fixation des procédures qui doivent être suivies devant celles-ci, sont des matières qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale. Les communautés et régions peuvent uniquement régler dans ce domaine sur la base de leurs pouvoirs implicites visés à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles »⁽³⁾. Cela signifie que les conditions d'application de cet article doivent être remplies, à savoir que l'empiètement sur la compétence fédérale est nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée, que la matière doit se prêter à un régime différencié

(2) Voetnoot 6 van het aangehaalde advies : Zie bijv. GWh, 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3.

(3) Voetnoot 7 van het aangehaalde advies : *Ibid.*

(2) Note 6 de l'avis cité : Voir, par exemple, C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, B.3.3.

(3) Note 7 de l'avis cité : *Ibid.*

van de betrokken entiteit, dat de aangelegenheid zich moet lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is⁽⁴⁾.

Het verdient aanbeveling om op dit vlak telkens in de memorie van toelichting uiteen te zetten waarom naar het oordeel van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 is voldaan »⁽⁵⁾.

Bij gebrek aan enige toelichting in de memorie van toelichting bij het thans voorliggende voorontwerp, geldt hetzelfde voor het ontworpen artikel 23 van de Brusselse Huisvestingscode.

ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1. In arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005 heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat de regeling van het openbaar beheersrecht zoals ingevoerd bij de artikelen 18 tot 23 van de Brusselse Huisvestingscode een regeling van « het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang », in de zin van het tweede lid van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens uitmaakte, maar dat die regeling vanwege zijn aard en vanwege de geboden waarborgen niet op onevenredige wijze afbreuk deed aan de rechten van de betrokken eigenaars⁽⁶⁾.

In zoverre het voorontwerp ertoe strekt de regeling van het openbaar beheersrecht te wijzigen, en in bijkomende beperkingen van het eigendomsrecht voorziet, moet echter opnieuw worden nagegaan of die regeling geen onevenredige gevolgen doet ontstaan in hoofd van de eigenaars van het goed dat het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht.

4.2. In het reeds vermelde arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005 heeft het Grondwettelijk Hof onder meer beklemtoond dat « de eigenaar of houder van zakelijke rechten op een onroerend goed dat onderworpen is aan een openbaar beheersrecht, op elk ogenblik de openbaar vastgoedbeheerder [kan] verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen na alle uitstaande onkosten die de genoemde vastgoedbeheerder rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt, te hebben terugbetaald (artikel 22, § 1). In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, kan de openbaar vastgoedbeheerder zich niet tegen die overname verzetten »⁽⁷⁾.

4.3.1. Naar luid van het ontworpen artikel 19, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 13 van het voorontwerp) kan de houder van een zakelijk hoofdrecht verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen zodra die een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst. Hieruit vloeit voort dat de eigenaar of houder van zakelijke rechten op een onroerend goed dat onderworpen is aan een openbaar beheersrecht, niet langer op elk ogenblik de openbaar vastgoedbeheerder zal kunnen verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen. Zolang de openbaar vastgoedbeheerder het goed in kwestie niet heeft verhuurd, kan de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht het beheer van zijn woning niet terug overnemen.

4.3.2. In de memorie van toelichting wordt die beperking als volgt gerechtvaardigd: « Deze toevoeging wordt gerechtvaardigd door het

(4) Voetnoot 8 van het aangehaalde advies: Zie bijv. GWh, 14 juni 2012, nr. 75/2012, B.13.1.

(5) Adv.RvS 51.800/3 van 25 september 2012 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van 11 juli 2013 « tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode », *Parl. St.* Br.Parl. 2012-13, nr. A-355/1, 136, opmerking 5.

(6) GWh 20 april 2005, nr. 69/2005, B.17.4 en B.17.10.

(7) *Ibidem*, B.17.9.

et que l'incidence des dispositions en cause sur la matière ne soit que marginale⁽⁴⁾.

Il est recommandé, dans ce domaine, de préciser chaque fois dans l'exposé des motifs les raisons pour lesquelles le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale estime que les conditions d'application de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont remplies »⁽⁵⁾.

En l'absence de toute explication dans l'exposé des motifs de l'avant-projet actuellement à l'examen, la même observation vaut pour l'article 23, en projet, du Code bruxellois du Logement.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

4.1. Dans l'arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005, la Cour constitutionnelle a jugé que le régime du droit de gestion publique instauré par les articles 18 à 23 du Code bruxellois du Logement règle « l'usage des biens conformément à l'intérêt général », au sens de l'alinéa 2 de l'article 1^{er} du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, mais que ce régime, en raison de sa nature et des garanties offertes, ne porte pas atteinte de manière disproportionnée aux droits des propriétaires concernés⁽⁶⁾.

Or, dans la mesure où l'avant-projet vise à modifier le régime du droit de gestion publique et prévoit des restrictions supplémentaires au droit de propriété, il faudra de nouveau vérifier si ce régime ne génère pas des conséquences disproportionnées dans le chef des propriétaires du bien faisant l'objet d'un droit de gestion publique.

4.2. Dans l'arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005 précité, la Cour constitutionnelle a notamment souligné que « le propriétaire ou le titulaire de droits réels sur un immeuble effectivement soumis à un droit de gestion publique peut à tout moment demander à l'opérateur immobilier public de reprendre la gestion de son habitation après avoir remboursé le solde des frais exposés directement ou indirectement par ledit opérateur (article 22, § 1^{er}). Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, l'opérateur immobilier public ne peut s'opposer à cette reprise »⁽⁷⁾.

4.3.1. Selon l'article 19, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 13 de l'avant-projet), le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail. Il en résulte que le propriétaire ou le titulaire de droits réels sur un immeuble soumis à un droit de gestion publique ne pourra plus à tout moment demander à l'opérateur immobilier public de pouvoir reprendre la gestion de son habitation. Tant que l'opérateur immobilier public n'a pas mis le bien en question en location, le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel ne pourra reprendre la gestion de son logement.

4.3.2. L'exposé des motifs justifie cette restriction comme suit: « Cet ajout se justifie par l'objectif premier du droit de gestion publique: »

(4) Note 8 de l'avis cité: Voir, par exemple, C.C., 14 juin 2012, n° 75/2012, B.13.1.

(5) Avis C.E. 51.800/3 du 25 septembre 2012 sur un avant-projet devenu l'ordonnance du 11 juillet 2013 « modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement », *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2012-13, n° A-355/1, p. 136, observation 5.

(6) C.C., 20 avril 2005, n° 69/2005, B.17.4 et B.17.10.

(7) *Ibidem*, B.17.9.

hoofddoel van het openbaar beheersrecht: leegstaande woningen of woningen die uit het vastgoedcircuit zijn gehaald, terug op de vastgoedmarkt brengen. Het is dus logisch dat de houder van een zakelijk hoofdrecht het beheer van zijn woning slechts opnieuw kan overnemen indien dit doel is bereikt en geconcretiseerd.

Uit operationeel oogpunt vormden de huidige overnamevoorwaarden een belemmering voor de uitoefening van het openbaar beheersrecht. Deze nieuwe voorwaarde zal ervoor zorgen dat de woningen opnieuw op de markt worden gebracht en dat zo het recht op huisvesting, bedoeld in artikel 23 van de Grondwet, doeltreffend wordt uitgeoefend.»

4.3.3. Te dien aanzien moet evenwel worden opgemerkt dat niet uit te sluiten valt dat de eigenaar of houder van het zakelijk recht de openbaar vastgoedbeheerder verzoekt het beheer van zijn woning opnieuw over te geven teneinde dat goed zelf te bewonen of te verhuren, in welk geval het door de ontworpen regeling nagestreefde doel – namelijk de bewoning van het goed in kwestie te verzekeren – evenzeer wordt gerealiseerd.

Door op absolute wijze uit te sluiten dat de houder van een zakelijk recht het beheer van zijn woning opnieuw kan overnemen vooraleer het goed in kwestie een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst, zelfs indien die houder de woning zelf zou willen bewonen of verhuren, gaat de ontworpen regeling derhalve verder dan nodig is om het doel ervan te bereiken.

4.4.1. Daarbij komt nog dat luidens het ontworpen artikel 19, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 13 van het voorontwerp), wanneer de houder van een zakelijk recht het beheer van zijn woning opnieuw overneemt, de woning in kwestie slechts opnieuw te huur kan worden gesteld mits een huurprijs wordt toegepast die is berekend volgens door de regering vastgelegde criteria en dit voor een minimumperiode van negen jaar vanaf de datum waarop het goed door de openbare vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor wordt verhuurd. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de aldus bepaalde huurprijs overeenstemt met « het door de Regering vastgestelde SVK-rooster (artikel 16, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren). »

Ingeval de aldus gereglementeerde huurprijs niet wordt nageleefd, wordt een administratieve geldboete opgelegd ten belope van twee maanden van de aan de huurder gevraagde huurprijs en moet het verschil tussen de betaalde huurprijs en de overeenkomstig de door de regering bepaalde criteria vastgestelde huurprijs worden terugbetaald (ontworpen artikel 19, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode).

4.4.2. In de memorie van toelichting wordt die regeling als volgt verantwoord:

« Deze regelgeving met betrekking tot de huurprijs heeft als doel ervoor te zorgen dat de investeringen van de OVS of het SVK in het goed later door de eigenaar niet voor speculatieve doeleinden worden gebruikt, maar enkel om woningen tegen een betaalbare huurprijs weer op de woningenmarkt te brengen.

Na de inbeheername van de woning krijgt de eigenaar een gerenoveerd goed dat in waarde is gestegen, zonder daarvoor zelf enige werkzaamheden te hebben moeten uitvoeren. »

4.4.3. In arrest nr. 69/2005 van 20 april 2005 heeft het Grondwettelijk Hof aanvaard dat de regering een schema van door de openbare vastgoedbeheerders te hanteren huurprijzen met maximumhuurprijzen opstelt, rekening houdend met de toestand van de woning en de situatie van

remettre sur le marché immobilier des logements inoccupés ou écartés du circuit immobilier. Il est donc cohérent que le titulaire d'un droit réel principal ne puisse reprendre la gestion de son logement que si cet objectif a été atteint et concrétisé.

D'un point de vue opérationnel les conditions de reprise actuelles étaient un frein à l'exercice du droit de gestion publique. Cette nouvelle condition garantira la remise des logements sur le marché et par ce biais l'effectivité du droit au logement prévu à l'article 23 de la Constitution.»

4.3.3. À cet égard, il faut cependant observer qu'il n'est pas exclu que le propriétaire ou le titulaire du droit réel demande à l'opérateur immobilier public de lui remettre la gestion de son logement dans le but d'occuper lui-même ce bien ou de le mettre en location, auquel cas l'objectif poursuivi par le régime en projet – à savoir assurer l'occupation du bien en question – est également réalisé.

En excluant de manière absolue que le titulaire d'un droit réel puisse reprendre la gestion de son logement avant que le bien en question ait fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail, même si ce titulaire voudrait occuper ou mettre en location lui-même le logement, le régime en projet va dès lors au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre son objectif.

4.4.1. Qui plus est, selon l'article 19, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 13 de l'avant-projet), lorsque le titulaire d'un droit réel reprend la gestion de son logement, le logement en question ne peut être mis en location que moyennant l'application d'un loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement, et ce pour une période minimale de neuf ans à dater de la mise en location du bien par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale. Il ressort de l'exposé des motifs que le loyer ainsi fixé est conforme à « la grille AIS établie par le Gouvernement ([article 16, § 2, de l']arrêté [du 17 décembre 2015] du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales [...]) ».

Dans l'hypothèse où le prix du loyer ainsi réglementé n'est pas respecté, une amende administrative est infligée à hauteur de deux mois du loyer demandé au locataire et la différence entre le loyer payé et le loyer fixé conformément aux critères déterminés par le gouvernement doit être remboursée (article 19, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement).

4.4.2. L'exposé des motifs justifie ce régime comme suit :

« Cette réglementation relative au montant du loyer vise à garantir que les investissements effectués dans le bien par l'OIP ou l' AIS ne soient pas utilisés ultérieurement par le propriétaire à des fins spéculatives mais uniquement en vue de replacer sur le marché immobilier des logements moyennant un loyer abordable.

Suite à la prise en gestion du logement, le propriétaire récupère un bien rénové et revalorisé sans qu'il ait d[û] effectuer la moindre intervention ».

4.4.3. Dans son arrêt n° 69/2005 du 20 avril 2005, la Cour constitutionnelle a admis que le gouvernement détermine une grille de loyer maximum que les opérateurs immobiliers publics doivent appliquer, compte tenu de la situation du logement et de la situation des occupants,

de bewoners, en dat « de maatregel zijn sociaal doel zou missen indien de wetgever buitensporige bedragen zou vaststellen voor de sociale huurders »⁽⁸⁾.

In dat geval hadden de door de regering vast te stellen huurprijzen evenwel betrekking op woningen die werden verhuurd door de openbare vastgoedbeheerders in het kader van het openbaar beheersrecht. De ontworpen regeling betreft daarentegen door de houder van zijn zakelijk recht verhuurde woningen, nadat die het goed in kwestie heeft overgenomen en er derhalve een einde is gekomen aan het openbaar beheer.

4.4.4. Naar luid van het ontworpen artikel 19, § 1, derde en vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode stelt de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor binnen een maand na de ontvangst van het verzoek van de houder van het zakelijk recht om het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen, die houder in kennis van de afrekening van de kosten die voortvloeien uit het openbaar beheer en die nog moeten worden terugbetaald. De overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht vindt plaats binnen de twee maanden te rekenen vanaf die terugbetaling.

De regering wordt gemachtigd om de kosten te bepalen die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht (ontworpen artikel 18, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 12 van het voorontwerp). Die kosten blijken zowel de kosten te omvatten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen, als de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer.

Bijgevolg heeft de houder van een zakelijk recht die het beheer van zijn woning terug overneemt voorafgaandelijk alle kosten die voortvloeien uit het openbaar beheer, met inbegrip van de kosten zie vereist zijn om het goed te huur te stellen, terugbetaald aan de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor die het goed in kwestie heeft beheerd.

Gelet hierop valt moeilijk nog te verantwoorden dat, nadat het openbaar beheersrecht werd beëindigd, de houder van het zakelijk recht verplicht wordt het goed te verhuren aan dezelfde tarieven als die van toepassing gedurende de uitoefening van het openbaar beheersrecht⁽⁹⁾. Het gegeven dat de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor werken heeft moeten uitvoeren om het goed te kunnen verhuren, of dat de waarde van het goed zou zijn gestegen, volstaat hiervoor alvast niet, aangezien de houder van het zakelijk recht de openbare vastgoedbeheerder of het sociale verhuurkantoor hiervoor heeft vergoed.

4.4.5. In advies 61.439/3 van 6 juni 2017 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent de beperking van het eigendomsrecht die het gevolg is van een huurprijzbeperking bovendien het volgende opgemerkt :

« Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er

(8) *Ibidem*, B.17.7.

(9) Het gegeven dat de huurovereenkomsten die de openbare vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor sluit, van rechtswege tegenwerpbaar zijn tegen de bestaande houder van een zakelijk hoofdrecht en tegen elke nieuwe houder van een zakelijk hoofdrecht op de woning (ontworpen artikel 18, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 12 van het voorontwerp) spoort, daarentegen, met het in woninghuurrecht geldende beginsel dat bij vervreemding van het gehuurde goed de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt (zie artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode).

et que « la mesure manquerait son objectif social si le législateur venait à fixer des montants exorbitants pour les locataires sociaux »⁽⁸⁾.

En l'espèce, les montants des loyers à fixer par le gouvernement concernaient toutefois les logements qui avaient été mis en location par les opérateurs immobiliers publics dans le cadre du droit de gestion publique. Par contre, le régime en projet concerne les logements mis en location par le titulaire du droit réel, après que le bien en question a été repris et que la gestion publique a dès lors pris fin.

4.4.4. Aux termes de l'article 19, § 1^{er}, alinéas 3 et 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, dans le mois de la réception de la demande du titulaire du droit réel de reprendre la gestion de son logement, notifie à ce titulaire le décompte des frais engendrés par la gestion publique qui doivent encore être remboursés. La reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel intervient dans les deux mois à compter de ce remboursement.

Le gouvernement est habilité à déterminer les frais engendrés par le droit de gestion publique (article 18, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement ; article 12 de l'avant-projet). Ces derniers paraissent englober tant les frais des travaux requis pour mettre le bien en location que les frais d'entretien et de réparations ainsi que tous les autres frais liés à la gestion de la location.

Par conséquent, le titulaire d'un droit réel qui reprend la gestion de son logement a au préalable remboursé à l'opérateur immobilier public ou à l'agence immobilière sociale en charge de la gestion du bien en question tous les frais engendrés par la gestion publique, en ce compris les frais requis pour mettre le bien en location.

Compte tenu de ce qui précède, il est encore difficile de justifier, après la cessation du droit de gestion publique, que le titulaire du droit réel est obligé de mettre le bien en location aux mêmes conditions de loyer que celles qui s'appliquaient pendant l'exercice du droit de gestion publique⁽⁹⁾. Le fait que l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale a dû effectuer des travaux pour pouvoir mettre le bien location ou que la valeur du bien aurait augmenté, ne suffit en tout cas pas à cet effet, dès lors que le titulaire du droit réel a indemnisé l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale à cet égard.

4.4.5. Dans l'avis 61.439/3 du 6 juin 2017, le Conseil d'État, section de législation, a en outre formulé les observations suivantes à propos de la restriction du droit de propriété qui découle d'une limitation des loyers :

« Toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable

(8) *Ibidem*, B.17.7.

(9) Par contre, le fait que les contrats de bail conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale sont opposables de plein droit au titulaire actuel d'un droit réel principal et à chaque nouveau titulaire d'un droit réel principal sur le logement (article 18, § 1^{er}, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement ; article 12 de l'avant-projet) s'accorde avec le principe applicable en droit en matière de bail d'habitation selon lequel en cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur (voir l'article 229 du Code bruxellois du Logement).

moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel⁽¹⁰⁾. Op het vlak van het huisvestingsbeleid moet daarbij rekening worden gehouden met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen⁽¹¹⁾.

In zoverre met de voormelde amendementen wordt beoogd een stijging van de huurprijzen tegen te gaan, kan worden aangenomen dat ze een doelstelling van algemeen belang nastreven. Evenwel moet erop worden toegezien dat niet op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht. Dat zou met name het geval zijn als de door de huurcommissie, de Regering of de rechter vastgestelde huurprijzen van die aard zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelfs maar de onderhoudskosten te dekken⁽¹²⁾, of wanneer de vastgestelde huurprijzen beduidend lager zouden liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie⁽¹³⁾, zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken⁽¹⁴⁾⁽¹⁵⁾. Tevens dient bij de beoordeling van de evenredigheid rekening te worden gehouden met beperkingen die in andere amendementen worden voorgesteld, zoals amendementen die ertoe strekken in een verplicht standaardmodel van een huurovereenkomst te voorzien (amendementen nrs. 37 en 76) of die de verhuurder de mogelijkheid ontzeggen om een huurovereenkomst voortijdig te beëindigen (amendementen nrs. 49 en 94)⁽¹⁶⁾.

Ofschoon uit de aangehaalde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens voortvloeit dat het bestaanbaar kan zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens dat de huurprijs door een overheidstussenkomst wordt gewijzigd nadat de huurovereenkomst is gesloten⁽¹⁷⁾, moet er in waarborgen worden

de proportionalité entre les moyens employés et le but poursuivi⁽¹⁰⁾. En matière de politique du logement, il faut tenir compte à cet égard de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent⁽¹¹⁾.

Dans la mesure où les amendements précités visent à lutter contre une augmentation des loyers, il peut être admis qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général. Toutefois, il faut veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété. Tel serait notamment le cas si les loyers fixés par la commission locative, le Gouvernement ou le juge étaient de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien⁽¹²⁾, ou si les loyers arrêtés étaient nettement inférieurs à la valeur du marché des biens en question⁽¹³⁾, même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices⁽¹⁴⁾⁽¹⁵⁾. Par ailleurs, pour apprécier la proportionnalité, il faut tenir compte des limitations proposées dans d'autres amendements, comme les amendements visant à prévoir un modèle de bail-type obligatoire (amendements n° 37 et 76) ou privant le bailleur de la possibilité de résilier par anticipation un bail (amendements n° 49 et 94)⁽¹⁶⁾.

Bien qu'il résulte de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme invoquée que la modification du loyer opérée à la suite d'une intervention de l'autorité après la conclusion du bail⁽¹⁷⁾ peut être compatible avec l'article 1^{er} du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme, des garanties doivent être prévues afin

(10) Voetnoot 19 van het aangehaalde advies : Zie o.m. : GwH 16 juni 2016, nr. 97/2016, B.6.3 ; GwH 14 juli 2016, nr. 109/2016, B.7.4 ; GwH 10 november 2016, nr. 140/2016, B.12.4.

(11) Voetnoot 20 van het aangehaalde advies : GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.21.4.

(12) Voetnoot 21 van het aangehaalde advies : EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224.

(13) Voetnoot 22 van het aangehaalde advies : EHRM 21 januari 2014, Bittó e.a. v. Slovaakije, § 113 ; EHRM 5 juli 2016, Krahulec v. Slovaakije, § 33, Bukovčanová e.a. v. Slovaakije, § 38 en Rudolfer v. Slovaakije, § 38 ; EHRM 10 januari 2017, Mečiar e.a. v. Slovaakije, § 26.

(14) Voetnoot 23 van het aangehaalde advies : EHRM 30 juli 2015, Zammit en Attard Cassar v. Malta, § 62. Zie ook EHRM 15 september 2009, Amato Gauci v. Malta, § 62 (« amounts of rent allowing only a minimal profit » zijn « manifestly unreasonable »).

(15) Voetnoot 24 van het aangehaalde advies : Hetzelfde geldt ingeval een verhuurder bij het verstrijken van de huurtermijn verplicht wordt het goed onder dezelfde voorwaarden verder te verhuren : EHRM 12 juni 2012, Lindheim e.a. v. Noorwegen, § 120.

(16) Voetnoot 25 van het aangehaalde advies : Zie inzonderheid EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224.

(17) Voetnoot 26 van het aangehaalde advies : EHRM 19 december 1989, Mellacher e.a. v. Oostenrijk, § 51.

(10) Note 19 de l'avis cité : Voir notamment C.C., 16 juin 2016, n° 97/2016, B.6.3 ; C.C., 14 juillet 2016, n° 109/2016, B.7.4 ; C.C., 10 novembre 2016, n° 140/2016, B.12.4.

(11) Note 20 de l'avis cité : C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.21.4.

(12) Note 21 de l'avis cité : Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224.

(13) Note 22 de l'avis cité : Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, Bittó et autres c. Slovaquie, § 113 ; Cour eur. D.H., 5 juillet 2016, Krahulec c. Slovaquie, § 33, Bukovčanová et autres c. Slovaquie, § 38 et Rudolfer c. Slovaquie, § 38 ; Cour eur. D.H., 10 janvier 2017, Mečiar et autres c. Slovaquie, § 26.

(14) Note 23 de l'avis cité : Cour eur. D.H., 30 juillet 2015, Zammit et Attard Cassar c. Malte, § 62. Voir également Cour eur. D.H., 15 septembre 2009, Amato Gauci c. Malte, § 62 (« amounts of rent allowing only a minimal profit » sont « manifestly unreasonable »).

(15) Note 24 de l'avis cité : Il en va de même lorsqu'un bailleur, à l'expiration du délai de location, est obligé de louer le bien aux mêmes conditions : Cour eur. D.H., 12 juin 2012, Lindheim et autres c. Norvège, § 120.

(16) Note 25 de l'avis cité : Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224.

(17) Note 26 de l'avis cité : Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, Mellacher et autres c. Autriche, § 51.

voorzien zodat de inmenging in het recht op eigendom van de verhuurder niet willekeurig of onvoorspelbaar is⁽¹⁸⁾. »⁽¹⁹⁾

Bijgevolg mag, eenmaal de houder van het zakelijk recht op de woning de kosten van het openbaar beheer heeft vergoed en hij het beheer over zijn goed opnieuw heeft overgenomen, hem geen huurprijnsbeperking worden opgelegd die van dien aard is dat ze hem niet in staat zou stellen zelfs maar zijn kosten te dekken, of waardoor hij een huurprijs moet vragen die beduidend lager zou liggen dan de marktwaarde van het goed in kwestie.

4.5. Gelet op wat voorafgaat moet worden besloten dat de beperkingen van het eigendomsrecht waarin artikel 13 van het voorontwerp voorziet van dien aard zijn dat op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan de rechten van de betrokken eigenaars. Die bepaling kan dan ook geen doorgang vinden.

5. Naar luid van het ontworpen artikel 22, § 1, vierde en vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 21 van het voorontwerp) wordt de betaling van de administratieve geldboete waarin het ontworpen artikel 19/1 van diezelfde code (artikel 16 van het voorontwerp) voorziet, gewaarborgd met een wettelijke hypotheek en wordt, wanneer de overtreder niet uit eigen beweging de boete betaalt, de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging.

Die bepaling stemt overeen met het bestaande artikel 20, § 5, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode. In advies 51.800/3 van 25 september 2012 heeft de Raad van State omtrent het voorontwerp dat tot die bepaling heeft geleid evenwel het volgende opgemerkt :

« Luidens het ontworpen artikel 20, § 5, derde en vierde lid, wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek op de betrokken woning en kan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (niet : het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat geen eigen rechtspersoonlijkheid heeft) die woning openbaar doen verkopen bij niet-betaling van de administratieve geldboete.

Het is zeer de vraag of deze bepalingen, die een ernstige inbreuk op het eigendomsrecht uitmaken, wel in een redelijk evenredigheidsverband staan met het nagestreefde doel, namelijk het vermijden dat de geldboete niet wordt betaald. Die vraag klemt des te meer nu het bedrag van de administratieve geldboeten sterk kan variëren in acht genomen de omstandigheden die bepalend zijn voor hun hoogte »⁽²⁰⁾.

Hetzelfde geldt voor de thans ontworpen regeling.

(18) Voetnoot 27 van het aangehaalde advies : Zie o.m. EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 168 ; EHRM 26 september 2006, Ghigo v. Malta ; § 62 ; EHRM 15 september 2009, Amato Gauci v. Malta, § 58 ; EHRM 21 januari 2014, Bittó e.a. v. Slovaakije, § 98 ; EHRM 11 december 2014, Anthony Aquilina v. Malta, § 60.

(19) Adv.RvS 61.439/3 van 6 juni 2017 over amendementen bij het ontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », opmerking 6, *Parl. St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/2, 248-249. Zie ook adv.RvS 69.134/3 van 28 mei 2021 over een voorstel van ordonnantie « tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode zoals goedgekeurd door het besluit van 17 juli 2003, ertoe strekkende het rooster van de huurprijzen bindend te maken en een paritaire huurcommissie op te richten » (*Parl. St. Br.Parl.* 2021, nr. A-306/1), opmerking 5.2.2 ; adv.RvS 69.135/3 van 7 juni 2021 over een voorstel van ordonnantie « tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen » (*Parl. St. Br.Parl.* 2020-21, nr. A-330/1), opmerking 4.2.2.

(20) Adv.RvS 51.800/3 van 25 september 2012, opmerking 25.

que l'ingérence dans le droit à la propriété du bailleur ne soit pas arbitraire ou imprévisible⁽¹⁸⁾ »⁽¹⁹⁾.

Par conséquent, dès l'instant où le titulaire d'un droit réel sur le logement a indemnisé les frais de la gestion publique et a repris la gestion de son bien, il ne peut lui être imposé une restriction de loyer de nature à le priver des moyens de couvrir ne fût-ce que ses dépenses, ou à l'obliger de demander un loyer sensiblement inférieur à la valeur du marché du bien en question.

4.5. Eu égard à ce qui précède, force est de conclure que les restrictions au droit de propriété instaurées à l'article 13 de l'avant-projet, sont de nature à porter une atteinte disproportionnée aux droits des propriétaires concernés. Cette disposition ne saurait donc se concrétiser.

5. Aux termes de l'article 22, § 1^{er}, alinéas 4 et 5, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 21 de l'avant-projet), le paiement de l'amende administrative que prévoit l'article 19/1, en projet, de ce même code (article 16 de l'avant-projet), est garanti par une hypothèque légale et, 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.

Cette disposition est conforme à l'actuel article 20, § 5, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement. Dans son avis 51.800/3 du 25 septembre 2012, concernant l'avant-projet devenu cette disposition, le Conseil d'État a toutefois observé ce qui suit :

« Selon l'article 20, § 5, alinéas 3 et 4, en projet, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement concerné et la Région de Bruxelles-Capitale (et non : le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, qui n'a pas de personnalité juridique propre) peut faire procéder à la vente publique de ce logement en cas de non-paiement de l'amende administrative.

Il est fort douteux que ces dispositions, qui constituent une infraction grave au droit à la propriété, soient raisonnablement proportionnées au but poursuivi, à savoir éviter que l'amende ne soit payée. Cette question s'impose d'autant plus que le montant des amendes administratives peut fortement varier en fonction des circonstances qui sont déterminantes pour leur importance »⁽²⁰⁾.

Il en va de même pour la réglementation en projet.

(18) Note 27 de l'avis cité : Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 168 ; Cour eur. D.H., 26 septembre 2006, Ghigo c. Malte, § 62 ; Cour eur. D.H., 15 septembre 2009, Amato Gauci c. Malte, § 58 ; Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, Bittó et autres c. Slovaquie, § 98 ; Cour eur. D.H., 11 décembre 2014, Anthony Aquilina c. Malte, § 60.

(19) Avis C.E. 61.439/3 du 6 juin 2017 sur des amendements au projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation », observation 6, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A 488/2, pp. 248-249. Voir également l'avis C.E. 69.134/3 du 28 mai 2021 sur une proposition d'ordonnance « modifiant le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'arrêté du 17 juillet 2003, visant à rendre contraignante la grille des loyers et à instaurer une commission paritaire locative » (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2021, n° A-306/1), observation 5.2.2. ; avis C.E. 69.135/3 du 7 juin 2021 sur une proposition d'ordonnance « visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs » (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2020-2021, n° A-330/1), observation 4.2.2.

(20) Avis C.E. 51.800/3 du 25 septembre 2012, observation 25.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

6. In het ontworpen artikel 2, § 1, 8°, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar « artikel 15 » (niet « artikel 15, § 1 » van diezelfde code.

Artikel 4

7. In het ontworpen artikel 2, § 1, 37°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt in een definitie voorzien van het begrip « houder van een zakelijk hoofdrecht ».

In artikel 3.33 van het nieuw Burgerlijk Wetboek worden de zakelijke rechten opgesomd, namelijk « het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden ». Die bepaling maakt evenwel geen gewag van zakelijke hoofdrechten en maakt geen onderscheid tussen hoofdrechten en bijkomstige rechten. Bijgevolg is het raadzaam te schrijven « houder van een zakelijk recht »⁽²¹⁾.

Artikel 7

8.1. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 14/1, § 1, 3°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt gewag gemaakt van het « recht van uitzetting », terwijl de Franse tekst het heeft over « le droit d'expropriation ». Aangenomen dat de onteigening wordt bedoeld, moet de Nederlandse tekst van het voorontwerp worden aangepast aan de Franse tekst ervan.

8.2. Naar luid van het ontworpen artikel 14/1, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen jaarlijks opgesteld volgens de methodes voor gegevensverwerking bedoeld in het ontworpen artikel 23/1 van diezelfde code. De regering wordt gemachtigd om de inhoud en de verspreidingswijze van de inventaris te regelen.

Gelet op het in artikel 22 van de Grondwet vervatte wettigheidsbeginsel kan die machtiging er evenwel niet toe leiden dat andere categorieën van persoonsgegevens zouden worden verwerkt dan die bepaald in het ontworpen artikel 23/1, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 25 van het voorontwerp).

Artikel 19

9.1. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 20, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de woorden « als bewijs » worden weggelaten.

9.2. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 20, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode moet de nummering van de onderdelen van de opsomming worden afgestemd op die in de Franse tekst (van a) tot h) in plaats van i) tot p).

Artikel 21

10. Naar luid van het ontworpen artikel 22, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de geldboete geïnd en gevorderd « volgens de regels bepaald in de ordonnantie tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ». Volgens de

(21) Ook elders in de Brusselse Huisvestingscode, en in het voorontwerp, zou moeten worden gewag gemaakt van « zakelijke rechten » in plaats van « zakelijke hoofdrechten » : zie onder meer de artikelen 2, § 1, 8° en 17°, 25, 26, eerste lid, 42, 4°, 112, 1° en 4°, 116, § 3, 120, § 2, 121, §§ 2 en 3, 122, 146, § 1, 147, 153, 4° en 154 van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 10 tot 16 van het voorontwerp.

EXAMEN DU TEXTE

Article 3

6. À l'article 2, § 1^{er}, 8°, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser « l'article 15 » (et non : « l'article 15, § 1^{er}, ») de ce même code.

Article 4

7. L'article 2, § 1^{er}, 37°, en projet, du Code bruxellois du Logement définit la notion de « titulaire d'un droit réel principal ».

L'article 3.33 du nouveau Code civil énumère les droits réels, à savoir « le droit de propriété, la copropriété, les droits réels d'usage et les sûretés réelles ». Toutefois, cette disposition ne fait pas état des droits réels principaux et n'opère pas de distinction entre des droits principaux et des droits accessoires. Il est dès lors conseillé d'écrire « titulaire d'un droit réel »⁽²¹⁾.

Article 7

8.1. Dans le texte néerlandais de l'article 14/1, § 1^{er}, 3°, en projet, du Code bruxellois du Logement, il est fait état du « recht van uitzetting », alors que le texte français évoque « le droit d'expropriation ». Si l'on admet que l'expropriation est visée, on adaptera le texte néerlandais de l'avant-projet conformément au texte français.

8.2. Aux termes de l'article 14/1, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'inventaire régional des logements inoccupés est établi annuellement selon les modes de traitement des données visés à l'article 23/1, en projet, de ce même code. Le gouvernement est autorisé à régler le contenu et les modalités de diffusion de l'inventaire.

Eu égard au principe de légalité inscrit à l'article 22 de la Constitution, cette délégation ne peut toutefois pas avoir pour conséquence que des catégories de données à caractère personnel autres que celles prévues à l'article 23/1, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 25 de l'avant-projet) seraient traitées.

Article 19

9.1. Dans le texte néerlandais de l'article 20, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, on omettra les mots « als bewijs ».

9.2. Dans le texte néerlandais de l'article 20, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on alignera la numérotation des points de l'énumération sur celle de la version française (de a) à h) au lieu de i) à p).

Article 21

10. Aux termes de l'article 22, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'amende est recouvrée et poursuivie « suivant les règles prévues dans l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale ». Selon le délégué, le texte vise

(21) En d'autres endroits du Code bruxellois du Logement et de l'avant-projet aussi, il conviendrait de faire état de « droits réels » plutôt que de « droits réels principaux » : voir, notamment, les articles 2, § 1^{er}, 8° et 17°, 25, 26, alinéa 1^{er}, 42, 4°, 112, 1° et 4°, 116, § 3, 120, § 2, 121, §§ 2 et 3, 122, 146, § 1^{er}, 147, 153, 4° et 154 du Code bruxellois du Logement ainsi que les articles 10 à 16 de l'avant-projet.

gemachtigde wordt hiermee de ordonnantie van 6 maart 2019 « betreffende de Brusselse Codex Fiscale Procedure » bedoeld. Het strekt dan ook tot aanbeveling om, duidelijkheidshalve, naar die ordonnantie te verwijzen.

Artikel 25

11.1. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 23/1, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men « de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande woningen ».

11.2. Naar luid van het ontworpen artikel 23/1, § 4, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en de distributienetbeheerder eenmaal per jaar aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de lijst mee van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan « het verbruiksminimum dat de Regering in uitvoering van artikel 19/3, 4° heeft vastgesteld ».

Het ontworpen artikel 19/3, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 18 van het voorontwerp) bevat echter geen machtiging aan de regering, maar bepaalt zelf de verbruiksminima aan de hand waarvan wordt bepaald dat een woning als leegstaand wordt beschouwd⁽²²⁾. Bijgevolg moet naar die minima worden verwezen.

11.3. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 23/1, § 4, laatste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de woorden « de van » worden weggelaten.

Artikel 28

12. Naar luid van artikel 28, tweede lid, van het voorontwerp worden in afwijking (lees: in afwijking van het eerste lid) de boetes die zijn opgelegd tot en met 31 december van het jaar waarin deze verordening (lees: ordonnantie) in werking is getreden, doorgestort « volgens de verdeelsleutel van het vroegere artikel 23 ».

Aangenomen dat hiermee artikel 23 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bedoeld, schrijve men « volgens de verdeelsleutel bepaald (in artikel 23 van de code, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van deze ordonnantie ».

Artikel 31

13. In artikel 31 van het voorontwerp moet worden verwezen naar het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 juni 2014 (in plaats van het « besluit van 6 juni 2014 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering »).

De Griffier,

Astrid TRUYENS

De Voorzitter,

Wilfried VAN VAERENBERGH

l'ordonnance du 6 mars 2019 « relative au Code bruxellois de procédure fiscale ». Aussi est-il recommandé, par souci de clarté, de se référer à cette ordonnance.

Article 25

11.1. Dans le texte néerlandais de l'article 23/1, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira « de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande woningen ».

11.2. Aux termes de l'article 23/1, § 4, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau et le gestionnaire du réseau de distribution communiquent une fois par an au Service régional des logements inoccupés, 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 19/3, 4° ».

L'article 19/3, 4°, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 18 de l'avant-projet) ne confère toutefois aucune délégation au gouvernement mais définit lui-même les consommations minimales qui permettent de considérer qu'un logement est inoccupé⁽²²⁾. Partant, il y a lieu de se référer à ces minima.

11.3. Dans le texte néerlandais de l'article 23/1, § 4, dernier alinéa, en projet, du Code bruxellois du Logement, on omettra les mots « de van ».

Article 28

12. Aux termes de l'article 28, alinéa 2, de l'avant-projet, par dérogation (lire: par dérogation à l'alinéa 1^{er}), les amendes infligées jusqu'au 31 décembre de l'année de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront rétrocédées « conformément à la clé de répartition de l'ancien article 23 ».

En admettant qu'est ainsi visé l'article 23 du Code bruxellois du Logement, on écrira « conformément à la clé de répartition prévue à l'article 23 du code, tel qu'il s'appliquait avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance ».

Article 31

13. À l'article 31 de l'avant-projet, on visera l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juin 2014 (au lieu de « l'arrêté du 6 juin 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale »).

Le Greffier,

Astrid TRUYENS

Le Président,

Wilfried VAN VAERENBERGH

(22) Voor het waterverbruik minimum vijf kubieke meter per jaar; voor het elektriciteitsverbruik minimum honderd kilowattuur per jaar.

(22) Pour la consommation d'eau, minimum cinq mètres cubes par an; pour la consommation d'électricité, minimum cent kilowattheures par an.

ONTWERP VAN ORDONNANTIE
tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode inzake het openbaar
beheersrecht en leegstaande woningen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
 Op voordracht van de Minister-President,
 Na beraadslaging,

BESLUIT :

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt :

HOOFDSTUK 1
Algemene bepalingen

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;
 2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

HOOFDSTUK 2
Wijzigingsmaatregelen

Artikel 3

In artikel 2, § 1 van de Code wordt punt 8° als volgt vervangen :

« openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar beheerder om een woning zoals bedoeld in artikel 15, te beheren en te verhuren, in plaats van de houder(s) van een zakelijk recht op die woning, tijdens een minimale duur van negen jaar ; ».

PROJET D'ORDONNANCE
modifiant le Code bruxellois du
Logement en matière de droit de gestion
publique et de logements inoccupés

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
 Sur la proposition du Ministre-Président,
 Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d'ordonnance dont la teneur suit :

CHAPITRE I^{ER}
Dispositions générales

Article 1^{er}

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 2
Dispositions modificatives

Article 3

À l'article 2, § 1^{er}, du Code, le point 8° est remplacé comme suit :

« droit de gestion publique : le droit pour un opérateur de gestion publique de gérer et mettre en location un logement, tel ceux visés à l'article 15, en lieu et place du ou des titulaires d'un droit réel sur ce logement pendant une durée minimale de neuf ans ; ».

Artikel 4

Aan artikel 2, § 1 van de Code worden de punten 38°, 39° en 40° toegevoegd, luidend als volgt :

« 38° AVG : Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, ook « Algemene Verordening Gegevensbescherming » genoemd ;

39° : houder van een zakelijk recht : eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, opstalhouder en erfpachter ;

40° : Openbare beheerder : de gemeenten, het OCMW, de autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel. ».

Artikel 5

De titel van Hoofdstuk II (« Het openbaar beheersrecht van woningen ») van Titel III (« De instrumenten van het huisvestingsbeleid ») van de Code wordt vervangen door de volgende titel :

« HOOFDSTUK II. – Bestrijding van leegstaande woningen »

Artikel 6

Er wordt een Afdeling 1 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code die luidt als volgt :

« Afdeling 1. Gewestelijke instrumenten »

Artikel 7

Er wordt een nieuw artikel 14/1 ingevoegd in Afdeling 1 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 14/1. § 1^{er}. Binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de volgende opdrachten :

1° centraliseren van de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen via een databank met als doel deze te controleren en het invoeren van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;

2° toezien op de naleving van de bij of krachtens dit hoofdstuk bepaalde regels en op de uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk, met inbegrip van het openbaar beheersrecht en de vordering tot staking ;

Article 4

À l'article 2, § 1^{er} du Code, les points 38°, 39° et 40° sont ajoutés, rédigés comme suit :

« 38° RGPD : Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE, également dénommé « le Règlement général sur la protection des données » ;

39° : Titulaire d'un droit réel : propriétaire, copropriétaire, usufruitier, superficiaire et emphytéote ;

40° : Opérateur de gestion publique : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, le Service public régional de Bruxelles. ».

Article 5

L'intitulé du Chapitre II (« Du droit de gestion publique des logements ») du Titre III (« Des instruments de la politique du Logement ») du Code est remplacé par l'intitulé suivant :

« CHAPITRE II. – De la lutte contre l'inoccupation des logements »

Article 6

Une Section 1^{re} est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code, libellée comme suit :

« Section 1^{re}. Dispositifs régionaux »

Article 7

Un nouvel article 14/1 est inséré au sein de la Section 1^{re} du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 14/1. § 1^{er}. Au sein du Service public régional de Bruxelles, le Service régional des logements inoccupés a pour mission de :

1° centraliser l'identification des logements présumés inoccupés via une base de données en vue de les contrôler et de mettre en place un inventaire régional des logements inoccupés ;

2° veiller au respect des règles fixées par ou en vertu du présent chapitre et à la mise en œuvre des dispositions du présent chapitre, en ce compris le droit de gestion publique et l'action en cessation ;

3° de openbare beheerders ondersteunen bij hun acties ter bestrijding van leegstaande woningen, met name het openbaar beheersrecht, het onteigeningsrecht en de vordering tot staking ;

§ 2. De in paragraaf 1 beoogde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen wordt ingesteld om de openbare beheerders te informeren over de goederen waarvoor een actie tegen leegstand kan worden ondernomen. Deze wordt jaarlijks samengesteld en bevat volgende gegevens :

1° de adressen van de onroerende goederen die als woningen gekadastrerd en leegstaand verklaard zijn, en het aantal woningen dat per adres is aangegeven ;

2° de namen, voornamen en rijksregisternummers van de houders van een zakelijk recht op deze woningen.

De inventaris kan worden aangevuld op aangeven van de gemeenten of erkende verenigingen.

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen geeft gemeenten toegang tot de lijst van leegstaande woningen op hun respectieve grondgebieden die in de inventaris zijn opgenomen, waarvoor een actie tegen leegstand kan worden in gang gezet. ».

Artikel 8

Er wordt een Afdeling 2 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 14/1, die luidt als volgt :

« Afdeling 2. Het openbaar beheersrecht van woningen »

Artikel 9

Artikel 15 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 15. Toepassingsgebied

Iedere openbare beheerder beschikt over een openbaar beheersrecht van volgende woningen :

1° de leegstaande woningen, zoals gedefinieerd in artikel 19/2 ;

2° de woningen die het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;

3° de onbewoonbaar verklaarde woningen, in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. ».

Artikel 10

Artikel 16 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

3° soutenir les opérateurs de gestion publique dans leurs actions de lutte contre les logements inoccupés, dont notamment le droit de gestion publique, le droit d'expropriation et l'action en cessation ;

§ 2. L'inventaire régional des logements inoccupés visé au paragraphe 1^{er} est institué afin d'informer les opérateurs de gestion publique des biens pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation peut être enclenchée. Il est établi annuellement et reprend les données suivantes :

1° les adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement et déclarés inoccupés ainsi que le nombre de logements renseignés par adresse ;

2° les noms, prénoms et numéros de registre national des titulaires d'un droit réel sur ces logements.

L'inventaire peut être alimenté par le signalement des communes ou des associations agréées.

Le Service régional des logements inoccupés permet aux communes d'accéder à la liste des logements inoccupés situés sur leur territoire respectif, repris dans l'inventaire, pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation pourrait être enclenchée. ».

Article 8

Une Section 2 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 14/1, libellée comme suit :

« Section 2. Le droit de gestion publique des logements »

Article 9

L'article 15 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 15. Champ d'application

Tout opérateur de gestion publique dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements inoccupés, tels que définis à l'article 19/2 ;

2° les logements frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 ;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale. ».

Article 10

L'article 16 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 16. Voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Bezoek aan de woning

De openbare beheerder die een woning zoals bedoeld in artikel 15 in beheer wil nemen, kan aan de houder van een zakelijk recht op de woning per aangetekende brief vragen om de woning te bezoeken binnen de maand, tussen 8 uur en 20 uur.

Teneinde te bepalen welke werkzaamheden eventueel noodzakelijk zijn, vindt dit bezoek plaats in aanwezigheid van ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die bevoegd zijn inzake huisvesting.

Wanneer het bezoek niet kon plaatsvinden doordat er geen toestemming van een houder van een zakelijk recht werd verkregen, kunnen de ambtenaren, vergezeld van vertegenwoordigers van de openbare beheerder, de woning ambtshalve binnendringen met toestemming van de politierechtbank.

§ 2. Voorstel van een beheersovereenkomst

De openbare beheerder die wil overgaan tot openbaar beheer, stelt aan de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning per aangetekend schrijven voor om zijn goed te beheren om het te huur te stellen en, in voorkomend geval, de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Dit voorstel bevat de modelovereenkomst zoals bepaald door de Regering.

De houder van een zakelijk recht beschikt over een termijn van twee maanden om per aangetekend schrijven kennis te geven van zijn antwoord.

§ 3. Sluiten van een beheersovereenkomst

Als het antwoord positief is, sluit de openbare beheerder met de houder van een zakelijk recht een beheersovereenkomst waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering. ».

Artikel 11

Artikel 17 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 17. Weigering van het voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Ingebrekestelling

« Art. 16. Proposition de prise en gestion

§ 1^{er}. Visite du logement

L'opérateur de gestion publique qui envisage de prendre en gestion publique un logement tel que visé à l'article 15, peut demander au titulaire d'un droit réel sur le logement, par envoi recommandé, de le visiter dans le mois, entre 8 h et 20 h.

Afin de déterminer les travaux éventuellement nécessaires, cette visite s'effectue en présence d'agents du Service public régional de Bruxelles compétents en matière de logement.

Lorsque la visite n'a pas pu être effectuée, à défaut d'avoir obtenu le consentement du titulaire d'un droit réel, les agents, accompagnés des représentants de l'opérateur de gestion publique concerné, pourront pénétrer d'office dans le logement avec l'autorisation du tribunal de police.

§ 2. Proposition d'un contrat de gestion

L'opérateur de gestion publique qui entend procéder à une gestion publique propose au titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, par envoi recommandé, de gérer son bien en vue de le mettre en location et, le cas échéant, d'exécuter les travaux nécessaires.

Cette proposition reprend le contrat-type déterminé par le Gouvernement.

Le titulaire d'un droit réel dispose de deux mois à compter de cet envoi pour notifier sa réponse par envoi recommandé.

§ 3. Conclusion d'un contrat de gestion

Si la réponse est positive, l'opérateur de gestion publique conclut avec le titulaire d'un droit réel un contrat de gestion dont les modalités sont déterminées par le Gouvernement. ».

Article 11

L'article 17 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 17. Refus de la proposition de prise en gestion

§ 1^{er}. Mise en demeure

Indien de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning zonder legitieme reden weigert of niet antwoordt binnen de in artikel 16, § 2, vastgelegde termijn, stelt de openbare beheerder hem per aangetekend schrijven in gebreke de woning te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbare beheerder om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor vastgestelde termijn, die minimaal twee maanden bedraagt.

De bepalingen van deze afdeling worden integraal opgenomen in de ingebrekestelling.

§ 2. Kennisgeving

Bij het verstrijken van de in de ingebrekestelling vastgestelde termijn stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht per aangetekend schrijven in kennis van de uitvoering van het openbaar beheersrecht. Hij brengt er ook de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen van op de hoogte. ».

Artikel 12

Artikel 18 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 18. Uitvoering van het openbaar beheersrecht

§ 1. Gevolgen van het openbaar beheersrecht

Vanaf de kennisgeving van de uitvoering van het openbaar beheersrecht is de openbare beheerder bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werkzaamheden met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De betaling van de onroerende voorheffing is ten laste van de houder van het zakelijk recht op de belastbare woning op 1 januari van het betrokken aanslagjaar.

De periode van negen jaar kan worden verlengd met het aantal maanden dat nodig is om de huurgelden, de volledige kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het beheer te dekken. Deze kosten worden gedefinieerd door de Regering.

De huurovereenkomsten die openbare beheerder sluit, zijn van rechtswege tegenwerpelijk aan de houder van een

En cas de refus sans motif légitime du titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, § 2, l'opérateur de gestion publique le met en demeure, par envoi recommandé, de louer le logement après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux.

La mise en demeure indique expressément l'intention de l'opérateur de gestion publique d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration du délai qu'il fixe, de minimum deux mois.

Les dispositions de la présente section sont intégralement reproduites dans la mise en demeure.

§ 2. Notification

À l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel, par envoi recommandé, la mise en œuvre du droit de gestion publique. Il en informe également le Service régional des logements inoccupés. ».

Article 12

L'article 18 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 18. Mise en œuvre du droit de gestion publique

§ 1^{er}. Effets du droit de gestion publique

À dater de la notification de la mise en œuvre du droit de gestion publique, l'opérateur de gestion publique dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, 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 d'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

Le paiement du précompte immobilier est à la charge du titulaire d'un droit réel sur le logement imposable au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition concerné.

La période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais de prise en gestion et liés à la gestion. Ces frais sont définis par le Gouvernement.

Les baux conclus par l'opérateur de gestion publique sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel

zakelijk recht en tegen elke nieuwe houder van een zakelijk recht op de woning. De openbare beheerder moet het openbaar beheer laten inschrijven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. Ook bij de beëindiging van het openbaar beheer moet dezelfde formaliteit worden vervuld.

Hij is ook verplicht om de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waar de woning is gelegen op de hoogte te brengen.

De woningen in openbaar beheer worden bij voorrang aangeboden aan de in artikel 12 van de Code bedoelde huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting. Daartoe brengt de beheerder van de betrokken woning de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte van de beschikbaarheid van dergelijke woningen.

Het Gewest en de openbare beheerders beschikken over een voorkooprecht op het goed dat onder openbaar beheer stond. Ze oefenen dit recht uit volgens de door de Regering vastgelegde modaliteiten.

§ 2. Inning van de huur

Zodra de woning is verhuurd, ontvangt de houder van een zakelijk recht de huurprijs, berekend volgens criteria die door de Regering zijn bepaald, na aftrek van alle kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het openbaar beheer.

§ 3. Informatieverstrekking aan de houder van een zakelijk recht

In de loop van het openbaar beheer, informeert de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht van de essentiële handelingen van dit beheer. De Regering bepaalt de wijze, de inhoud en de minimale verstrekking van deze informatie. ».

Artikel 13

Artikel 19 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 19. Einde van het openbaar beheer

§ 1. Overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht

De houder van een zakelijk recht kan vragen om het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen zodra die een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst.

existant ainsi qu'à tout nouveau titulaire d'un droit réel sur le logement. L'opérateur de gestion publique est tenu de faire inscrire la gestion publique au bureau de Sécurité juridique compétent. La cessation de la gestion publique doit également faire l'objet de la même formalité.

Il est également tenu de le notifier au service d'urbanisme de la commune dans laquelle le bien est localisé.

Les logements en gestion publique sont prioritairement proposés aux locataires visés à l'article 12 du Code répondant aux conditions d'accès au logement social. À cet effet, le gestionnaire du logement concerné informe le Service d'inspection régionale de la disponibilité de tels logements.

La Région et les opérateurs de gestion publique disposent d'un droit de préemption sur le bien ayant fait l'objet d'une gestion publique. Ils l'exercent selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Perception des loyers

Le titulaire d'un droit réel perçoit, à dater de la mise en location du logement, le loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement, après déduction de tous les frais de prise en gestion et liés à la gestion publique.

§ 3. Information du titulaire d'un droit réel

Au cours de la gestion publique, l'opérateur de gestion publique informe le titulaire d'un droit réel des actes essentiels de cette gestion. Le Gouvernement détermine le mode, le contenu et la fréquence minimum de cette information. ».

Article 13

L'article 19 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 19. Fin de la gestion publique

§ 1^{er}. Reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel

Le titulaire d'un droit réel peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail.

Deze vraag wordt per aangetekend schrijven toegezonden aan de openbare beheerder.

Binnen een maand na de ontvangst van de vraag stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de nog terug te betalen kosten van de overname van beheer en deze verbonden aan het openbaar beheer.

De overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht vindt plaats binnen twee maanden te rekenen vanaf de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na de ontvangst van de terugbetaling stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de precieze datum van deze overname van beheer.

Vanaf de datum van de overname van het beheer van de woning zoals bedoeld in het vorige lid, wordt de houder van een zakelijk recht van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbare beheerder wat de contractuele band met de huurder betreft.

§ 2. Regelgeving inzake de huurprijzen

De woning kan alleen worden verhuurd met toepassing van een huurprijs berekend op basis van door de overheid vastgestelde criteria en dit gedurende een periode van minimaal negen jaar vanaf het verhuren van de woning door de openbare beheerder.

§ 3. Straffen in geval van niet-naleving van de regelgeving inzake de huurprijzen

Bij de niet-naleving van de verplichting bedoeld in paragraaf 2 moet de houder van een zakelijk recht aan de huurder retroactief het verschil terugbetalen tussen de betaalde huurprijs en de huurprijs vermeld in het rooster.

Daarenboven zal de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de houder van het zakelijke recht een administratieve boete opleggen die overeenstemt met twee maanden de huurprijs gevraagd aan de huurder. De regering zal daarvan de procedure bepalen.

§ 4. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op

Cette demande est adressée à l'opérateur de gestion publique, par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restant à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le titulaire d'un droit réel intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l'alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel la date précise de la reprise de gestion.

À compter de la date de reprise en gestion du logement visée à l'alinéa précédent, le titulaire d'un droit réel est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur de gestion publique en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 2. Réglementation des loyers

Le logement ne peut être mis en location que moyennant l'application d'un loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement et ce, pour une période minimale de neuf ans à dater de la mise en location du bien par l'opérateur de gestion publique.

§ 3. Sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers

En cas de non-respect de l'obligation visée au paragraphe 2, le titulaire d'un droit réel est tenu de rembourser rétroactivement au locataire la différence entre le loyer payé et le loyer prévu dans la grille.

En outre, une amende administrative correspondant à deux mois du montant du loyer demandé au locataire lui sera infligée par le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés. Le Gouvernement en détermine la procédure.

§ 4. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la

de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

De opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht », zoals bedoeld in artikel 22, § 2. ».

Artikel 14

De titel van Hoofdstuk III (« Hoofdstuk III. Straffen voor leegstaande woningen ») van Titel III van de Code wordt geschrapt.

Artikel 15

Er wordt een Afdeling 3 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 19, die luidt als volgt :

« Afdeling 3. Overtreding in geval van leegstaande woningen ».

Artikel 16

Er wordt een nieuw artikel 19/1 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 19/1. Administratieve overtreding

Het feit dat de houder van een zakelijk recht een woning laat leegstaan in de zin van artikel 19/2 zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht of door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding die beboetbaar is.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals bepaald in de artikelen 15 en volgende, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare beheerder. ».

Artikel 17

Er wordt een nieuw artikel 19/2 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 19/2. Definitie van een leegstaande woning

comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

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 produit des amendes est versé dans le « Fonds droit de gestion publique » visé à l'article 22, § 2. ».

Article 14

L'intitulé du Chapitre III (« Chapitre III. Des sanctions en cas de logement inoccupé ») du Titre III du Code est supprimé.

Article 15

Une Section 3 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 19, libellée comme suit :

« Section 3. Infraction en cas de logement inoccupé ».

Article 16

Un nouvel article 19/1 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 19/1. Infraction administrative

Constitue une infraction administrative passible d'une amende le fait, pour le titulaire d'un droit réel, de maintenir un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 sans justifier l'inoccupation par des raisons légitimes, par un cas de force majeure ou par la programmation ou la réalisation de travaux.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants, la même infraction peut être le fait de l'opérateur de gestion publique. ».

Article 17

Un nouvel article 19/2 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 19/2. Définition d'un logement inoccupé

Is een leegstaande woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting. ».

Artikel 18

Er wordt een nieuw artikel 19/3 ingevoegd in Afdeling 3 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 19/3. Criteria voor het vermoeden van leegstand

Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters ;
- 2° als er op hun adres geen enkele woninghuurovereenkomst is geregistreerd ;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming ;
- 4° waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar ;
- 5° als ze sinds meer dan twaalf maanden het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;
- 6° als ze sinds meer dan twaalf maanden onbewoonbaar zijn verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet ;
- 7° waarvoor een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld wegens ongeoorloofde bestemmingswijziging. ».

Artikel 19

Artikel 20 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 20. Administratieve procedure

§ 1. Vaststelling van vermoeden van overtreding

Onverminderd artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zijn de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de in artikel 19/1 bedoelde vermoedelijke overtredingen op te sporen en vast te stellen door middel van een proces-verbaal dat geldig is tot bewijs van het tegendeel, hetzij op eigen initiatief, hetzij na een klacht van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code of van een gemeente volgens de in paragraaf 2 beschreven modaliteiten.

Est un logement inoccupé : l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs. ».

Article 18

Un nouvel article 19/3 est inséré au sein de la Section 3 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 19/3. Critères de présomption d'inoccupation

Sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
- 2° à l'adresse desquels aucun bail d'habitation n'est enregistré ;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;
- 4° pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an ;
- 5° frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 depuis plus de douze mois ;
- 6° déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale depuis plus de douze mois ;
- 7° pour lesquels un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé pour modification illicite de la destination. ».

Article 19

L'article 20 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 20. Procédure administrative

§ 1^{er}. Constat de présomption d'infraction

Sans préjudice de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés ont qualité pour rechercher et constater les infractions présumées visées à l'article 19/1 par procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire, soit d'initiative, soit sur plainte d'une association visée à l'article 134 du présent Code ou d'une commune selon les modalités décrites au paragraphe 2.

De ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen de leegstaande woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur nadat minstens één week voor de datum van het plaatsbezoek een voorafgaande waarschuwing per aangetekende brief aan de vermoedelijke overtreders werd verstuurd.

Indien het bezoek niet kon plaatsvinden omdat de vermoedelijke overtreders er niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke inspecteurs, is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 2. Klacht van een gemeente

Wanneer de in paragraaf 1 bedoelde klacht afkomstig is van een gemeente, verstrekt die laatste aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de informatie in haar bezit met betrekking tot de geoorloofde stedenbouwkundige bestemming van het goed alsook alle informatie die nuttig is voor de uitoefening van de opdracht van deze dienst.

§ 3. Waarschuwing

Wanneer de vermoedelijke overtreding wordt vastgesteld met een proces-verbaal, betekent de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder, per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende informatie :

- a) het proces-verbaal dat de vermoedelijke overtreding vaststelt ;
- b) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- c) de termijn van drie maanden om de verdedigingsmiddelen aan te voeren om het vermoeden van overtreding te weerleggen ;
- d) de verplichting om een einde te maken aan de leegstand, in voorkomend geval na op voorhand een conformiteitscontroleattest zoals bedoeld in artikel 8 van deze Code te hebben verkregen ;
- e) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning, zoals bedoeld in paragraaf 6 ;
- f) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding wordt vastgesteld ;
- g) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting ;

Les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés peuvent visiter les logements entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des auteurs présumés a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les auteurs présumés d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs pourront pénétrer d'office dans les logements avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Le procès-verbal émanant d'inspecteurs communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 2. Plainte d'une commune

Lorsque la plainte visée au paragraphe 1^{er} émane d'une commune, celle-ci communique au Service régional des logements inoccupés les informations en sa possession relatives à la destination urbanistique licite du bien ainsi que toutes les informations utiles à l'exercice de la mission de ce service.

§ 3. Avertissement

Lorsque l'infraction présumée est constatée par procès-verbal, le Service régional des logements inoccupés notifie un avertissement à l'auteur présumé, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le procès-verbal constatant l'infraction présumée ;
- b) le fait imputé et la disposition légale y relative ;
- c) le délai de trois mois pour présenter ses moyens de défense en vue de renverser la présomption d'infraction ;
- d) l'obligation de mettre fin à l'inoccupation, le cas échéant en ayant obtenu au préalable l'attestation de contrôle de conformité visée à l'article 8 du présent Code ;
- e) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement tel que visé au paragraphe 6 ;
- f) l'amende administrative encourue si l'infraction est établie ;
- g) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement ;

- h) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code.

§ 4. Verdedigingsmiddelen

Om het vermoeden van een overtreding te weerleggen, moet de vermoedelijke overtreder zich binnen drie maanden na de toezending van de in paragraaf 3 bedoelde waarschuwing met alle verdedigingsmiddelen verdedigen bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.

Het louter aanvoeren van feiten volstaat niet ; de realiteit van de feiten moet voldoende worden vastgesteld om de administratieve overheid in staat te stellen de aangevoerde argumenten met kennis van zaken te beoordelen.

De vermoedelijke overtreder moet voor de betwiste periode aantonen :

- ofwel dat het goed geen leegstaande woning in de zin van artikel 19/2 was ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door het bestaan van legitieme redenen buiten zijn wil of door een geval van overmacht ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door de planning of de uitvoering van werkzaamheden.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de uitvoering van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat de werkzaamheden op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze worden verricht met het oog op het beëindigen van de leegstand.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de planning van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat hij op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze stappen heeft ondernomen met het oog op het verwezenlijken van de werkzaamheden en het beëindigen van de leegstand. Bovendien moet hij aantonen dat de planning van de werkzaamheden elke bewoning van het goed onmogelijk maakte, ook een tijdelijke en/of gedeeltelijke bewoning indien het goed bestaat uit verschillende wooneenheden.

§ 5. Opleggen van de boete

Na het verstrijken van de in paragraaf 4 bedoelde termijn van drie maanden wordt, indien het vermoeden van overtreding niet is weerlegd, de in artikel 19/1 bedoelde overtreding vastgesteld en legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een administratieve boete op.

- h) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code.

§ 4. Moyens de défense

Pour renverser la présomption d'infraction, l'auteur présumé doit présenter ses moyens de défense, par toute voie de droit, au Service régional des logements inoccupés dans un délai de trois mois à compter de l'envoi de l'avertissement visé au paragraphe 3.

La seule allégation de faits ne suffit pas ; la réalité des faits doit être établie à suffisance pour permettre à l'autorité administrative d'apprécier les arguments avancés en pleine connaissance de cause.

L'auteur présumé doit démontrer, pour la période litigieuse :

- soit que le bien ne constituait pas un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 ;
- soit que l'inoccupation était justifiée par l'existence de raisons légitimes indépendantes de sa volonté ou d'un cas de force majeure ;
- soit que l'inoccupation était justifiée par la programmation ou la réalisation de travaux.

Si la justification porte sur la réalisation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve que les travaux ont été effectués de manière effective, continue et diligente, en vue de mettre fin à l'inoccupation.

Si la justification porte sur la programmation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve qu'il a entrepris des démarches de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et de mettre fin à l'inoccupation. En outre, il doit démontrer que la programmation des travaux rendait impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle, si le bien est constitué de différentes unités.

§ 5. Imposition de l'amende

Après l'expiration du délai de trois mois visé au paragraphe 4, si la présomption d'infraction n'a pas été renversée, l'infraction visée à l'article 19/1 est établie et le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés inflige une amende administrative.

De administratieve boete bedraagt 500 euro per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelder verdieping en zolder verdieping niet meegerekend.

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 kelder verdieping en zolder verdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

Elk jaar kan de regering de bovengenoemde bedragen indexeren op basis van de consumptieprijsindex.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er echter geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen betekent de beslissing tot oplegging van een boete aan de vermoedelijke overtreder per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende gegevens :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- b) de gedetailleerde berekening van de opgelegde boete ;
- c) de verplichting om een einde te stellen aan de overtreding ;
- d) de modaliteiten om het in artikel 21 bedoelde administratief beroep in te dienen ;
- e) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding blijft aanhouden ;
- f) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning ;
- g) het risico op een openbare verkoop van de woning in geval van niet-betaling van de opgelegde boeten.

§ 6. Toezicht

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen oefent toezicht uit op de situatie van de woning tot ze bewoond wordt. ».

L'amende administrative s'élève 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 peut indexer les montants susmentionnés sur la base de l'indice des prix à la consommation.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, sans toutefois tenir compte des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés notifie la décision imposant l'amende à l'auteur de l'infraction, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le fait infractionnel et la disposition légale enfreinte ;
- b) le détail du calcul du montant de l'amende infligée ;
- c) l'obligation de mettre fin à l'infraction ;
- d) les modalités pour introduire le recours administratif visé à l'article 21 ;
- e) l'amende administrative encourue si l'infraction perdure ;
- f) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement ;
- g) le risque de vente publique du logement en cas de non-paiement des amendes infligées.

§ 6. Contrôle

Le Service régional des logements inoccupés contrôle la situation du logement jusqu'à son occupation. ».

Artikel 20

Artikel 21 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 21. Administratief beroep

De overtreder beschikt over een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt om per aangetekend schrijven schorsend beroep aan te tekenen bij de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar.

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 21

Artikel 22 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 22. Invordering en opbrengst van de geldboeten

§ 1. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd 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 de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldverdring 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.

Article 20

L'article 21 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 21. Recours administratif

Le contrevenant dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative pour introduire, par envoi recommandé, un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. À défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée. ».

Article 21

L'article 22 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 22. Recouvrement et produit des amendes

§ 1^{er}. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

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.

À 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 Service public régional de Bruxelles. 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.

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.

§ 2. Opbrengst van de geldboeten

Vijfennegentig procent van de totale 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.

Vijf procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt toegewezen aan de algemene middelen van de middelenbegroting.

Vijfentwintig procent van de bovengenoemde vijfennegentig procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt terugbetaald aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de leegstaande 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.

Zeventig procent van de bovengenoemde vijfennegentig procent van de totale opbrengst van de geldboeten blijft in het bovengenoemde Fonds, om desgevallend te worden aangewend voor uitgaven waarin voor het Fonds is voorzien. ».

Artikel 22

Er wordt een Afdeling 4 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 22, die luidt als volgt :

« Afdeling 4. Vordering tot staking »

Artikel 23

Artikel 23 van de Code wordt vervangen door het volgende artikel :

« Art. 23. Gerechtelijke procedure

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 zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code, bevelen dat de houder van een zakelijk recht 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

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.

§ 2. Produit des amendes

Nonante-cinq pour cent du produit total 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.

Cinq pour cent du produit total des amendes sont affectés aux moyens généraux du Budget des Voies et Moyens.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant qui correspond à vingt-cinq pour cent du produit total des amendes est ristourné 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.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant, qui correspond à septante pour cent du produit total des amendes, reste dans le Fonds susmentionné, pour être affecté, le cas échéant, aux dépenses prévues pour le Fonds. ».

Article 22

Une Section 4 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 22, libellée comme suit :

« Section 4. L'action en cessation »

Article 23

L'article 23 du Code est remplacé par l'article suivant :

« Art. 23. Action judiciaire

Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association visée à l'article 134 du présent Code, que le titulaire d'un droit réel sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur de gestion publique concerné,

betrokken openbare beheerder gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond. ».

Artikel 24

Er wordt een Afdeling 5 ingevoegd in Hoofdstuk II van Titel III van de Code, na artikel 23, die luidt als volgt :

« Afdeling 5. Gegevensverwerking en communicatie »

Artikel 25

Er wordt een nieuw artikel 23/1 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 23/1. Verwerking van persoonsgegevens

§ 1. Verantwoordelijkheid, doeleinden en rechtmatigheid van de verwerking

De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel is, overeenkomstig artikel 4, 7) van de GDPR, de persoon die verantwoordelijk is voor de verwerking van persoonsgegevens voor :

1° de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen met het oog op :

- a) het uitvoeren van de gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen zoals bedoeld in artikel 14/1, § 1 ;
- b) het invoeren van de in artikel 14/1, § 2 bedoelde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;
- c) het uitoefenen van het in artikel 15 bedoelde openbaar beheersrecht ;
- d) het vaststellen van de vermoedelijke overtredingen, overeenkomstig artikel 20 ;

2° de in artikel 14/1, 3° bedoelde ondersteuning van de openbare beheerders ;

3° het opleggen van een administratieve boete in toepassing van artikelen 19, § 3 en 20, § 5 ;

4° het toezicht op de situatie van de woning tot de bewoning ervan, in toepassing van artikel 20, § 6 ;

5° de invordering van onbetaalde boeten, in toepassing van artikel 22, § 1 ;

6° de uitvoering van de vordering tot staking in toepassing van artikel 23.

§ 2. Bewaringstermijnen :

prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. ».

Article 24

Une Section 5 est insérée au sein du Chapitre II du Titre III du Code après l'article 23, libellée comme suit :

« Section 5. Traitement des données et communications »

Article 25

Un nouvel article 23/1 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 23/1. Traitement des données à caractère personnel

§ 1^{er}. Responsabilité, finalités et licéité des traitements

Le Service public régional de Bruxelles est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable des traitements de données à caractère personnel effectués pour :

1° l'identification des logements présumés inoccupés en vue de :

- a) réaliser la base données des logements présumés inoccupés visée à l'article 14/1, § 1^{er} ;
- b) mettre en place l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2 ;
- c) mettre en œuvre le droit de gestion publique visé à l'article 15 ;
- d) constater les infractions présumées, conformément à l'article 20 ;

2° le soutien des opérateurs de gestion publique visé à l'article 14/1, 3° ;

3° l'infliction d'une amende administrative, en application des articles 19, § 3, et 20, § 5 ;

4° le contrôle de la situation du logement jusqu'à son occupation, en application de l'article 20, § 6 ;

5° le recouvrement des amendes impayées, en application de l'article 22, § 1^{er} ;

6° la mise en œuvre de l'action en cessation, en application de l'article 23.

§ 2. Délais de conservation

In het kader van het in § 1, 1° a, nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de hele periode waarin de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande woningen voldoen aan de criteria die hun controle rechtvaardigen om de leegstand te verifiëren.

In het kader van het in § 1, 1° b nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de hele periode waarin de overeenkomstige leegstaande woningen voldoen aan de criteria die hun opname in de gewestelijke inventaris rechtvaardigen.

In het kader van het in § 1, 1° c nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht en, overeenkomstig artikel 19, § 2, gedurende tien jaar na de verhuur van de woning door de openbare beheerder.

In het kader van de in § 1, 1° d en 4° nagestreefde doeleinden worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de overeenkomstige controle en gedurende een jaar vanaf de bewoning van de woning.

In het kader van de in § 1, 2°, 3° en 5° nagestreefde doelstellingen worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is om de betreffende doelstelling te realiseren tot aan de verjaringstermijn van het gemeen recht, of langer in het geval van vervolgingen die vóór het einde van deze verjaringstermijn werden ingesteld.

In het kader van de in § 1, 6° nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de instelling en de verwerking van deze stakingsvordering en voor de tenuitvoerlegging van eventuele daaropvolgende rechterlijke beslissingen.

§ 3. Toegang tot de gegevens

In het kader van het doel bedoeld in § 1, 1° a) en b) van dit artikel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de informatie uit het Rijksregister die hij nodig heeft, dit overeenkomstig artikel 5, § 1, 1° van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

In het kader van de in § 1, 1° tot 4° van dit artikel bedoelde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot het informaticaplatform van de lokale en gewestelijke administraties dat bestemd is voor het beheer van de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen, verkavelings- en milieuvergunningen, stedenbouwkundige overtredingen en aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 1° a, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements présumés inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur contrôle pour en vérifier l'inoccupation.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 1° b, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur insertion dans l'inventaire régional.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 1° c, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la mise en œuvre du droit de gestion publique et, en application de l'article 19, § 2, pendant dix ans après la mise en location du logement par l'opérateur de gestion publique.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1^{er}, 1° d et 4°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire au contrôle correspondant et pendant un an à compter de l'occupation du logement.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1^{er}, 2°, 3° et 5°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la réalisation de la finalité correspondante jusqu'au délai de prescription de droit commun, voire au-delà en cas de poursuites engagées avant la fin de ce délai de prescription.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1^{er}, 6°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à l'introduction et au traitement de cette action en cessation et à l'exécution des éventuelles décisions de justice subséquentes.

§ 3. Accès aux données

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1^{er}, 1° a) et b) du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1^{er}, 1° de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1^{er}, 1° à 4° du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès à la plateforme informatique des administrations locales et régionales dédiée à la gestion des dossiers de permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement, d'infractions urbanistiques et de demandes de renseignements urbanistiques.

In het kader van de in § 1, 1°, 3°, 4° en 6° van dit artikel bedoelde doeleinden verstrekken de gemeenten aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen op verzoek alle inlichtingen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht op grond van dit hoofdstuk. In het bijzonder moeten de volgende gegevens worden verstrekt :

- 1° de gegevens met betrekking tot de historiek van de domicilies ;
- 2° de stedenbouwkundige gegevens, met inbegrip van de gegevens met betrekking tot de vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding ;
- 3° de administratieve gegevens betreffende de woning ;
- 4° de gegevens betreffende de lokale onroerendgoedbelasting.

In het kader van de in § 1, 1° tot 4° van de in dit artikel bedoelde doeleinden, bezorgen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en distributienetbeheerder die werd aangewezen in toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ten minste eenmaal per jaar aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de lijst van de woningen waarbij het waterverbruik lager ligt dan vijf kubieke meter per jaar of waarbij het elektriciteitsverbruik minder dan honderd kilowattuur per jaar bedraagt. 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 huidige lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en voornaam 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 artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 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 meegedeelde lijst.

In het kader van het in § 1, 1° a) en b) van dit artikel bedoelde doeleinde en om het aantal bestaande woningen op een adres te bepalen, bezorgen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en de distributienetbeheerder die is aangewezen in toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op verzoek van de Gewestelijke

Dans le cadre des finalités prévues au § 1^{er}, 1°, 3°, 4° et 6° du présent article, les communes transmettent, sur demande, au Service régional des logements inoccupés toutes les informations nécessaires à l'exercice de la mission qui lui est assignée par le présent chapitre. Doivent notamment être fournies les données suivantes :

- 1° les données relatives aux historiques de domiciliation ;
- 2° les données urbanistiques, en ce compris les données relatives au constat d'infraction urbanistique ;
- 3° les données administratives relatives au logement ;
- 4° les données relatives à la fiscalité locale immobilière.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1^{er}, 1° à 4° du présent article, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau 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 des logements inoccupés, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an. 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 au présent alinéa dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement.

Aux fins de l'établissement de la liste, 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.

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1^{er}, 1° a) et b) du présent article et afin de déterminer le nombre de logements existants à une adresse, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau 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, une fois par an, sur demande du Service

Dienst Leegstaande Woningen eenmaal per jaar de lijst van de adressen waar ten minste één meter aanwezig is, en ook het aantal meters die aanwezig zijn op dit adres dat zich bevindt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor de in § 1, 1° a), b), beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de adressen van de onroerende goederen die als woning zijn gekadastrerd en het aantal woningen dat per adres is aangegeven.

Voor de in § 1, 1° c), bij 6°, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de woningen die onder deze doeleinden vallen en ook tot de gegevens met betrekking tot de houders van een zakelijk recht op deze woningen.

Voor de in § 1, 1°, 3° en 4°, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de adressen van onroerend goed waarvoor een huur werd geregistreerd, en ook tot het aantal huren per adres.

Voor de in § 1, 1° tot 4°, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de volgende gegevens :

- de adressen van de onroerende goederen die zijn toegewezen aan de activiteit van toeristische accommodatie, bijgehouden door Brussel Economie en Werkgelegenheid ;
- de adressen van de maatschappelijke zetel van een entiteit die is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en van de verschillende vestigingen in België.

§ 4. Rijksregisternummers

In het kader van zijn opdrachten is de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, lid 3 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

§ 5. Doorgifte /communicatie van de gegevens

De gegevens in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, § 2, kunnen worden medegedeeld aan :

régional des logements inoccupés, la liste des adresses pour lesquelles au moins un compteur est présent, ainsi que le nombre de compteurs repris à cette adresse située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le cadre des finalités visées au § 1^{er}, 1° a), b), le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement ainsi qu'au nombre de logements renseignés par adresse.

Dans le cadre des finalités visées du § 1^{er}, 1° c), à 6°, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux logements visés par ces finalités ainsi qu'aux données relatives aux titulaires d'un droit réel sur ces logements.

Dans le cadre des finalités visées au § 1^{er}, 1°, 3° et 4°, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers pour lesquels un bail a été enregistré ainsi qu'au nombre de baux par adresse.

Dans le cadre des finalités visées au § 1^{er}, 1° à 4°, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données suivantes :

- les adresses des biens immobiliers affectés à l'activité d'hébergement touristique détenues par Bruxelles Économie et Emploi ;
- les adresses du siège social d'une entité enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises et des différentes unités d'établissement en Belgique.

§ 4. Numéros de registre national

Dans le cadre de ses missions, le Service régional des logements inoccupés est autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser, conformément à l'article 8, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

§ 5. Transmission/communication des données

Les données figurant dans l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2, peuvent être communiquées à :

- 1° Brussel Economie en Werkgelegenheid van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de ordonnantie betreffende het toeristische logies ;
- 2° de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw & Erfgoed voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening ;
- 3° de gemeenten voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor hun opdracht om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen en voor de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden.

De gegevens die voor de in paragraaf 1 van dit artikel genoemde andere doeleinden worden verzameld, kunnen aan de betrokken openbare beheerders worden meegedeeld als, en voor zover dat, deze gegevens noodzakelijk zijn voor de uitvoering van hun taken van algemeen belang inzake het huisvestingsbeleid.

Artikel 26

Er wordt een nieuw artikel 23/2 en een nieuw artikel 23/3 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, die luiden als volgt :

« Art. 23/2. Verslag van de gemeenten

Vóór 1 juli van elk jaar publiceren de gemeenten een verslag over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW. Het verslag bevat in elk geval een lijst van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is vastgesteld, een becijferde evaluatie van de effecten van het beroep op het recht van openbaar beheer, van de in artikel 23 bedoelde vordering tot staking, en van de in artikel 20, §§ 1 en 2, bedoelde klacht van de gemeente.

Dit verslag wordt doorgestuurd naar de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen en bevat :

- 1° een inventaris van de goederen die een woonbestemming hebben en leegstaand blijken te zijn, met vermelding van :
 - het adres van het betrokken goed ;
 - de exacte identificatie van de leegstaande verdiepingen ;
 - de vermoedelijke duur van de leegstand en de datum van de eerste vaststelling van leegstand ;
 - het feit of deze vaststelling het voorwerp van een proces-verbaal heeft uitgemaakt, opgemaakt door een gemeentelijke ambtenaar ;

- 1° l'administration Bruxelles Économie et Emploi du Service public régional de Bruxelles dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de l'ordonnance relative à l'hébergement touristique ;
- 2° le service administratif Bruxelles Urbanisme & Patrimoine dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- 3° aux communes dans la mesure où ces données sont nécessaires à leur mission de remise sur le marché de logements inoccupés et à l'exercice de leurs compétences fiscales.

Les données collectées pour les autres finalités visées au paragraphe 1^{er} du présent article peuvent être communiquées aux opérateurs de gestion publique concernés si, et dans la mesure où, ces données sont nécessaires à l'exécution de leurs missions d'intérêt public relatives à la politique du logement.

Article 26

Un nouvel article 23/2 et un nouvel article 23/3 sont insérés au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code, libellés comme suit :

« Art. 23/2. Rapport des communes

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 C.P.A.S. Le rapport inclut en tout cas un inventaire des logements situés sur leur territoire dont l'inoccupation est avérée, une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation prévue à l'article 23, et à la plainte de la commune dont question à l'article 20, §§ 1^{er} et 2.

Ce rapport est transmis au Service régional des logements inoccupés, et reprend :

- 1° un inventaire des biens affectés au logement et qui s'avèrent inoccupés, mentionnant :
 - l'adresse du bien concerné ;
 - l'identification précise des niveaux inoccupés ;
 - la durée présumée d'inoccupation et la date du premier constat d'inoccupation ;
 - si ce constat a fait l'objet d'un procès-verbal rédigé par un agent communal ;

- de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning en de datum hiervan ;
 - het feit of het goed al het voorwerp uitmaakte van een verhuurverbod ;
 - het feit of het goed het voorwerp uitmaakt van een onbewoonbaarverklaring ;
 - in voorkomend geval : de woningen waarvoor de gemeente tijdens het voorbije aanslagjaar een taks heeft opgelegd omdat het verlaten is of leeg staat ;
- 2° een gekwantificeerde beoordeling van de gevolgen van het beroep doen op het openbaar beheersrecht, de stakingsvordering en de in artikel 20, § 1 en § 2, uitgewerkte klacht, en ook het toezicht op het beleid dat de gemeente op dit gebied voert en het gebruik van de daaraan gebonden gewestelijke financiële steun.

Art. 23/3 Evaluatie

Om de vijf jaar, en voor het eerst in januari 2027 wordt een evaluatie van de uitoefening van het openbaar beheersrecht uitgevoerd door het bestuur dat bevoegd is voor het huisvestingsbeleid. Deze evaluatie wordt aan de Regering meegedeeld.

Artikel 27

Er wordt een nieuw artikel 23/4 ingevoegd in Afdeling 5 van Hoofdstuk II van Titel III van de Code, dat luidt als volgt :

« Art. 23/4. Equivalenten voor aangetekende zendingen

In de bepalingen van dit hoofdstuk kan elke aangetekende zending ook geldig worden verricht op elke wijze waarbij aan de zending een bepaalde datum wordt toegekend. ».

HOOFDSTUK 3 Slotbepalingen, overgangsbepalingen en opheffingsbepalingen

Artikel 28

Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

In afwijking van lid 1 worden boetes die worden opgelegd tot 31 december van het jaar van inwerkingtreding van de huidige ordonnantie, doorgestort overeenkomstig de verdeelsleutel bepaald in artikel 23 van de Code, zoals deze werd toegepast vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

- l'octroi d'un permis d'urbanisme et la date de ce dernier ;
 - si le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location ;
 - si le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ;
 - le cas échéant, les logements pour lesquels une taxe a été infligée par la commune pour abandon ou inoccupation lors du dernier exercice d'imposition ;
- 2° une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation et à la plainte développée à l'article 20, § 1^{er} et § 2, ainsi qu'un monitoring des politiques menées par la commune sur cette matière et l'utilisation des soutiens financiers régionaux qui y sont liés.

Art. 23/3 Évaluation

Une évaluation de l'exercice du droit de gestion publique est réalisée tous les cinq ans par l'Administration en charge de la politique du logement et ce pour la première fois en janvier 2027. Cette évaluation est communiquée au Gouvernement.

Article 27

Un nouvel article 23/4 est inséré au sein de la Section 5 du Chapitre II du Titre III du Code, libellé comme suit :

« Art. 23/4. Équivalents aux envois recommandés

Dans les dispositions du présent chapitre, tout envoi recommandé peut également être valablement effectué par tout moyen conférant date certaine à l'envoi. ».

CHAPITRE 3 Dispositions finales, transitoires et abrogatoires

Article 28

La présente ordonnance entre en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, les amendes infligées jusqu'au 31 décembre de l'année de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance seront rétrocédées conformément à la clé de répartition prévue à l'article 23 du Code, tel qu'il s'appliquait avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Artikel 29

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2004 houdende uitvoering van de Huisvestingscode wordt opgeheven.

Artikel 30

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 november 2006 tot organisatie van het fonds van Openbaar Beheersrecht wordt opgeheven.

Artikel 31

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 juni 2014 met betrekking tot de leegstaande woningen wordt opgeheven.

Artikel 32

Op procedures die vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie zijn ingesteld, blijft de voorgaande regeling van toepassing.

Artikel 33

Wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen

In artikel 2, 14°, van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen worden volgende wijzigingen aangebracht :

- in de derde en zesde alinea worden de woorden « de openbare vastgoedbeheerders in de zin van artikel 2, § 1, 4° » vervangen door de woorden « de operatoren van openbaar beheersrecht in de zin van artikel 2, § 1, 40° van de ordonnantie van 17 juli 2003 » ;
- in de vijfde alinea worden de woorden « krachtens hoofdstuk III van titel III van de Huisvestingscode » vervangen door de woorden « krachtens hoofdstuk II van titel III van de Huisvestingscode » ;
- In de zevende alinea worden de woorden « in artikel 18, § 2, lid 2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 » vervangen door de woorden « in artikel 18, § 1, lid 3, van de ordonnantie van 17 juli 2003 » ;
- In de achtste alinea worden de woorden « de kosten te dekken voor de uitvoering van de renovatiewerken van de woningen » door de woorden « de kosten te dekken voor de overname in openbaar beheer » ;
- In de laatste alinea worden de woorden « , het tegemoetkomingspercentage dat kan variëren naargelang van de geografische ligging van de woning » geschrapt.

Article 29

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2004 portant exécution du Code du Logement est abrogé.

Article 30

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2006 organisant le fonds Droit de gestion publique est abrogé.

Article 31

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juin 2014 relatif aux logements inoccupés est abrogé.

Article 32

Les procédures initiées avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance restent régies par le régime antérieur.

Article 33

Modification de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires

À l'article 2, 14°, de l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, sont apportées les modifications suivantes :

- Aux alinéas 3 et 6, les mots « les opérateurs immobiliers publics au sens de l'article 2, § 1^{er}, 4° » sont remplacés par les mots « les opérateurs du droit de gestion publique au sens de l'article 2, § 1^{er}, 40° de l'ordonnance du 17 juillet 2003 » ;
- À l'alinéa 5, les mots « en vertu du chapitre III du titre III du Code du Logement » sont remplacés par les mots « en vertu du chapitre II du titre III du Code du Logement » ;
- À l'alinéa 7, les mots « à l'article 18, § 2, alinéa 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 » sont remplacés par les mots « à l'article 18, § 1^{er}, alinéa 3 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 » ;
- À l'alinéa 8, les mots « les frais d'exécution des travaux de rénovation de logements » sont remplacés par les mots « les frais de prise en gestion publique » ;
- Au dernier alinéa, les mots « , le pourcentage d'intervention qui peut varier en fonction de la situation géographique du logement » sont supprimés.

Brussel, 23 december 2021.

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

Rudi VERVOORT

Bruxelles, le 23 décembre 2021.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional,

Rudi VERVOORT