



**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

GEWONE ZITTING 2021-2022

24 MAART 2022

---

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

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

---

**AMENDEMENTEN**

**na verslag**

---

---

*Zie :*

**Stukken van het Parlement :**

A-488/1 – 2021/2022 : Ontwerp van ordonnantie.

A-488/2 – 2021/2022 : Verslag.

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

---

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

24 MARS 2022

---

**PROJET D'ORDONNANCE**

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

---

**AMENDEMENTS**

**après rapport**

---

---

*Voir :*

**Documents du Parlement :**

A-488/1 – 2021/2022 : Projet d'ordonnance.

A-488/2 – 2021/2022 : Rapport.

Nr. 1 (van de heer Vincent DE WOLF (F))

*Artikel 10*

**In het ontworpen artikel 16 van de Code, een § 4 en een § 5 toevoegen, luidend als volgt :**

« § 4. *Opschorting van de termijnen*

*De in dit artikel bedoelde termijnen worden door de openbare beheerder opgeschort indien door een notaris of door een bij rechterlijke beslissing aangewezen beheerder wordt verklaard dat de woning deel uitmaakt van een erfenis in behandeling of het voorwerp uitmaakt van een openbare of onderhandse verkoopprocedure.*

*De verlenging geldt voor een periode van zes maanden en kan worden verlengd na voorlegging van een nieuw attest waaruit blijkt dat de situatie van het goed ongewijzigd blijft.*

*De openbare beheerder schort deze termijnen ook op wanneer hij vaststelt dat de houder van het zakelijk recht duidelijk niet in staat is zijn wil kenbaar te maken.*

§ 5. *Verlenging van de termijnen*

*De openbare beheerder kan de termijnen van dit artikel verlengen gedurende de periode waarin hij met de houder van het zakelijk recht onderhandelt over de wederverhuring van de woning. ».*

VERANTWOORDING

Dit amendement voorziet in de mogelijkheid om in bepaalde specifieke omstandigheden de termijnen die voorafgaan aan het gebruik van het openbaarbeheersrecht op te schorten of te verlengen.

De nieuwe § 4 strekt ertoe de opschorting van de genoemde termijnen in te voeren wanneer het betrokken onroerend goed deel uitmaakt van een erfenis in behandeling of het voorwerp uitmaakt van een verkoopproces of wanneer de houder van het zakelijk recht duidelijk niet in staat is zijn wil kenbaar te maken.

De nieuwe § 5 voorziet in de verlenging van dezelfde termijnen indien een openbare beheerder met de houder van het zakelijk recht onderhandelt over de wederverhuring van zijn eigendom.

In zijn huidige vorm laat de ontworpen ordonnantie geen ruimte voor afwijkingen van de aan de openbare beheerders opgelegde termijnen. Dit amendement is ingegeven door de noodzaak dat de betrokken administratieve overheden handelen overeenkomstig de beginselen van goed bestuur, met name het evenredigheidsbeginsel, op grond waarvan de administratie ervoor moet zorgen dat haar optreden passend, evenredig en billijk is.

N° 1 (de M. Vincent DE WOLF (F))

*Article 10*

**Dans l'article 16 en projet du Code, ajouter un § 4 et un § 5 libellés comme suit :**

« § 4. *Suspension des délais*

*Les délais visés au présent article sont suspendus par l'opérateur de gestion publique, s'il est attesté, par notaire ou par tout administrateur désigné par ordonnance judiciaire, que le logement appartient à une succession en cours de règlement ou qu'il fait l'objet d'une procédure de vente, soit publique, soit de gré à gré.*

*La prorogation vaut pour un délai de six mois renouvelable par la présentation d'une nouvelle attestation démontrant que la situation du bien reste inchangée.*

*L'opérateur de gestion publique suspend également lesdits délais dans les cas où il constate que le détenteur du droit réel est dans l'impossibilité manifeste d'exprimer sa volonté.*

§ 5. *Prorogation des délais*

*L'opérateur de gestion publique peut proroger les délais du présent article durant le laps de temps où il négocie, avec le détenteur du droit réel, la remise en location du logement. ».*

JUSTIFICATION

Le présent amendement instaure, dans certaines circonstances spécifiques, la possibilité de suspendre ou de proroger les délais qui précèdent le recours au droit de gestion publique.

Le § 4 nouveau vise à introduire la suspension desdits délais lorsque l'immeuble concerné fait l'objet d'une succession en cours de règlement ou d'un processus de vente ou lorsqu'il est manifeste que le détenteur du droit réel est dans l'impossibilité d'exprimer sa volonté.

Le § 5 nouveau permet, quant à lui, la prorogation des mêmes délais si un opérateur de gestion publique est en train de négocier avec le détenteur du droit réel la remise en location de son bien.

En l'état, l'ordonnance en projet ne laisse aucune possibilité de s'écarter des délais qui sont imposés aux opérateurs de gestion publique. Le présent amendement est motivé par la nécessité, pour les autorités administratives concernées, d'agir conformément aux principes de bonne administration, notamment le principe de proportionnalité qui impose à l'administration de veiller à ce que son action soit appropriée, proportionnée et équitable.

Bovendien is dit amendement, gezien de verscheidenheid van de openbare beheerders (gemeenten, OCMW's of de gewestelijke grondregie) en hun beslissingsautonomie, ingegeven door de noodzaak om een gelijke behandeling van de gebruikers te waarborgen.

Par ailleurs, en raison de la diversité des opérateurs de gestion publique (les communes, les CPAS ou la régie foncière régionale) et de leur autonomie de décision, le présent amendement est motivé par la nécessité d'assurer une égalité de traitement entre les usagers.

Nr. 2 (van de heer Vincent DE WOLF (F))

*Artikel 18*

**In het ontworpen artikel 19/3 van de Code, een tweede lid toevoegen, luidend als volgt :**

*« Onverminderd de vermoedens bedoeld in 5° en 6° van het eerste lid, bestaat er een weerlegbaar vermoeden van bewoning indien een natuurlijke persoon zijn domicilie heeft in het pand. ».*

VERANTWOORDING

Dit amendement voert een weerlegbaar vermoeden in (waarvan bewijs van het tegendeel kan worden aangevoerd) dat een woning wordt bewoond zodra een persoon er fysiek zijn domicilie heeft.

Volgens de federale wetgeving is een hoofdverblijfplaats de plaats waar een persoon of een gezin dat bestaat uit meerdere personen gewoonlijk woont.

Dit vloeit voort uit het feit dat de gemeenten bevoegd zijn voor het bijhouden van de bevolkingsregisters, waarin wordt opgenomen waar burgers hun feitelijke hoofdverblijfplaats hebben. Zij zijn wettelijk verplicht de echtheid van de hoofdverblijfplaats na te gaan, deze ter plaatse te controleren en zo nodig de inschrijvingen te schrappen.

Zo beschikken de gemeenten over alle middelen en bevoegdheden om de echtheid van het domicilie van een persoon na te gaan en kunnen zij, indien nodig, het door dit amendement ingevoerde vermoeden weerleggen.

N° 2 (de M. Vincent DE WOLF (F))

*Article 18*

**Dans l'article 19/3 en projet du Code, ajouter un alinéa 2, rédigé comme suit :**

*« Sans préjudice des présomptions visées aux 5° et 6° de l'alinéa 1<sup>er</sup>, il y a une présomption réfragable d'occupation si une personne physique est domiciliée dans les lieux. ».*

JUSTIFICATION

Le présent amendement instaure une présomption réfragable (dont la preuve du contraire peut être apportée) qu'un logement est occupé dès lors qu'une personne y est physiquement domiciliée.

Au regard de la législation fédérale, la résidence principale est le lieu où vivent habituellement soit une personne, soit un ménage composé de plusieurs personnes.

Il s'agit du corollaire au fait que les communes sont compétentes pour la tenue à jour des registres de la population, lesquels indiquent où les citoyens ont leur résidence principale effective. Celles-ci sont légalement tenues de vérifier la réalité de la résidence principale, d'en opérer le contrôle sur place et, s'il y a lieu, de procéder à la radiation des inscriptions.

Les communes sont ainsi pleinement dotées des moyens et de la compétence de vérifier la réalité du domicile d'une personne et peut ainsi renverser, le cas échéant, la présomption instaurée par le présent amendement.

Nr. 3 (van de heer Vincent DE WOLF (F))

*Artikel 19*

**In het ontworpen artikel 20 van de Code, een § 7 toevoegen, luidend als volgt:**

« § 7. *Opschorting van de termijnen*

*De in dit artikel bedoelde termijnen worden door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen opgeschort indien door een notaris of door een bij rechterlijke beslissing aangewezen bestuurder wordt verklaard dat de woning behoort tot een nalatenschap in vereffening of dat deze het voorwerp uitmaakt van een openbare of onderhandse verkoop.*

*De verlenging is geldig voor een periode van zes maanden, die kan worden verlengd door voorlegging van een nieuw attest waaruit blijkt dat de situatie van het goed ongewijzigd blijft.*

*De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen schort deze termijnen ook op wanneer hij vaststelt dat de houder van het zakelijk recht duidelijk niet in staat is zijn wil kenbaar te maken. ».*

VERANTWOORDING

Er wordt verwezen naar de verantwoording van amendement nr. 1.

Voor het overige regelt dit amendement het gedrag van de gewestelijke overheidsadministratie in een aangelegenheid waarin zij administratieve boetes kan opleggen.

N° 3 (de M. Vincent DE WOLF (F))

*Article 19*

**Dans l'article 20 en projet du Code, ajouter un § 7, libellé comme suit :**

« § 7. *Suspension des délais*

*Les délais visés au présent article sont suspendus par le Service régional des logements inoccupés s'il est attesté, par notaire ou par tout administrateur désigné par ordonnance judiciaire, que le logement appartient à une succession en cours de règlement ou qu'il fait l'objet d'une procédure de vente, soit publique, soit de gré à gré.*

*La prorogation vaut pour un délai de six mois renouvelable par la présentation d'une nouvelle attestation démontrant que la situation du bien reste inchangée.*

*Le Service régional des logements inoccupés suspend également lesdits délais dans les cas où il constate que le détenteur du droit réel est dans l'impossibilité manifeste d'exprimer sa volonté. ».*

JUSTIFICATION

Il est renvoyé à la justification de l'amendement n° 1.

Le présent amendement encadre, du reste, le comportement de l'administration publique régionale dans une matière où celle-ci peut infliger des amendes administratives.

Nr. 4 (van de heer Vincent DE WOLF (F))

*Artikel 18*

**In het ontworpen artikel 19/3, eerste lid, van de Code, het punt 2° te vervangen door wat volgt :**

*« 2° als er op hun adres geen woninghuurovereenkomst of overeenkomst voor preciaire bewoning is geregistreerd ; ».*

VERANTWOORDING

Dit amendement bevestigt dat de tijdelijke bewoning van een woning volgens de artikels 1875 en volgende van het Burgerlijk Wetboek die behoren tot de federale bevoegdheid een wettig gebruik in het Belgisch recht is dat bijgevolg niet bestraft kan worden door een gewestelijke maatregel.

Het amendement beoogt tevens de overeenkomsten van preciaire bewoning, reeds vastgelegd door de Huisvestingscode als een belangrijk instrument van sociale actie en van noodhuisvesting van personen die niet over een woning beschikken, te erkennen. Als voorbeeld halen we aan dat dit type van overeenkomsten vandaag de dag door vele OCMW's, gemeenten of verenigingen wordt gehanteerd.

N° 4 (de M. Vincent DE WOLF (F))

*Article 18*

**Dans l'article 19/3, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet du Code, remplacer le point 2° par ce qui suit :**

*« 2° à l'adresse desquels aucun bail d'habitation ou aucune convention d'occupation précaire n'est enregistré ; ».*

JUSTIFICATION

Le présent amendement consacre le fait que l'occupation précaire d'un logement, au sens des articles 1875 et suivants du Code civil, lesquels relèvent toujours de la compétence fédérale, est un usage licite en droit belge qui ne peut, dès lors, être sanctionné par une disposition régionale.

Il vise également à reconnaître les conventions d'occupation précaire, déjà consacrées par le Code du Logement, comme un outil important de l'action sociale et de l'hébergement d'urgence des personnes qui sont privées d'un logement. Citons à titre d'exemple que ce type de convention est, aujourd'hui, pratiqué par de nombreux CPAS, communes ou associations.

Vincent DE WOLF (F)