

§ 2. Het verslag moet een gedetailleerde opgave omvatten van de cijfergegevens betreffende het volgen van de verschillende vormen, alsook de inventaris van de bepalingen die moeten worden genomen met het oog op de verbetering van de vorming die door de School wordt verstrekt.

**Art. 25.** De Minister van Ambtenarenzaken kan, eventueel als gevolg van het verslag bedoeld in artikel 24 van dit besluit, de School vragen haar vormingsplan één jaar na het begin van de toepassing ervan te wijzigen.

**Art. 26.** Elke administratieve eenheid brengt de School op de hoogte van haar behoeften inzake specifieke vormen, bedoeld in artikel 2, lid 1, 3, van het besluit van de Regering van de Franse Gemeenschap van 25 oktober 2002 tot oprichting van een « Ecole d'Administration publique » (School voor overheidsbestuur) in de Franse Gemeenschap.

Het programma en de organisatie van de specifieke vormen worden door de School vastgesteld in samenwerking met de in lid 1 bedoelde eenheden.

**Art. 27.** De Regering bepaalt de pedagogische inhoud van de vorming met het oog op het behalen van het managementsbrevet bepaald in artikel 2, lid 1, 5, van het besluit van de Regering van de Franse Gemeenschap 2002 tot oprichting van een « Ecole d'Administration publique » (School voor overheidsbestuur) in de Franse Gemeenschap.

Om die vorming te organiseren, legt de School de Regering een voorstel ter goedkeuring voor betreffende het opnemen in een netwerk van de vormen georganiseerd binnen de universiteit en hogescholen van de Franse Gemeenschap. Dat voorstel omvat een ramingsbegroting en geeft aan in welke mate, rekening houdend met het lopende twejaarlijks vormingsplan, die last kan worden ingeschreven in de begrotingsmiddelen van de School bepaald in artikel 2 van dit besluit.

**Art. 28.** De leidende ambtenaar van de school zorgt voor de coördinatie tussen de verschillende vormingsmodules voorgesteld door de instellingen bedoeld in artikel 27, lid 2, van dit besluit.

#### HOOFDSTUK IX. — *Opheffings- en slotbepalingen*

**Art. 29.** Het besluit van de Regering van de Franse Gemeenschap van 21 juni 1999 betreffende het onthaal en de vorming op het Ministerie van de Franse Gemeenschap wordt opgeheven.

**Art. 30.** Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

**Art. 31.** De Minister van Ambtenarenzaken wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 17 juli 2003.

Vanwege de Regering van de Franse Gemeenschap,

De Minister van Cultuur, Ambtenarenzaken, Jeugd en Sport,  
C. DUPONT

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

### MINISTERE

#### DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2003 — 3501

[S - C - 2003/31392]

17 JUILLET 2003

#### Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement (1)

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

#### TITRE I<sup>er</sup>. — DISPOSITIONS GENERALES

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

La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du logement », 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;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° bailleur : le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement;
- 6° ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;
- 7° certificat de conformité : le certificat, délivré au bailleur qui en a fait la demande, certifiant que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;

### MINISTERIE

#### VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2003 — 3501

[S - C - 2003/31392]

17 JULI 2003

#### Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode (1)

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

#### TITEL I. — ALGEMENE BEPALINGEN

##### Artikel 1

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

##### Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° de Minister : de Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting;
- 4° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een O.C.M.W., een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 5° verhuurder : de eigenaar, de mede-eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een zakelijk recht of de huurder die de woning onderverhuurt;
- 6° gezin : de persoon of het geheel van al dan niet verwante personen die in dezelfde woning plegen samen te wonen;
- 7° conformiteitsbewijs : bewijs dat aan de verhuurder op diens verzoek wordt uitgereikt om vast te stellen dat de desbetreffende te huur gestelde woning beantwoordt aan de eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

8° attestation de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement;

9° attestation de contrôle de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement précédemment mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement répond à celles-ci;

10° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire de droits réels sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;

11° logement meublé : l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier;

12° petit logement : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements.

## TITRE II. — DU DROIT AU LOGEMENT

### Article 3

Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

## TITRE III.

### DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

#### CHAPITRE 1<sup>er</sup>. — Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

### Article 4

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

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le prééquipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

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

§ 3. Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le Gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17.

8° conformiteitsattest : attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de desbetreffende te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

9° conformiteitscontroleattest : attest dat aan de verhuurder moet worden uitgereikt om vast te stellen dat de woning die voorheen in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld, nu wel aan deze verplichtingen beantwoordt;

10° openbaar beheersrecht : het recht van een openbare vastgoedbeheerder om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren, of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van zakelijk rechten op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de desbetreffende woning tegen een voorgesteld huurgeld te verhuren;

11° gemeubelde woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat volledig of gedeeltelijk van huisraad is voorzien, bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap met andere bewoners van het gebouw dat bestemd is voor verhuuring bewoond te worden, ongeacht of het goed gehuurd wordt krachtens een huurovereenkomst of twee afzonderlijke overeenkomsten die respectievelijk het gebouw en de huisraad betreffen;

12° kleine woning : de woning waarvan de bewoonbare oppervlakte niet groter is dan 28 vierkante meter. Onder bewoonbare oppervlakte verstaat men, de nuttige oppervlakte van de woonvertrekken gemeten tussen de binnenwanden die een vertrek, een deel van een vertrek of binnenruimte begrenzen, met uitsluiting van trappen, sanitaire ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor meerdere woningen samen.

## TITEL II. — HET RECHT OP HUISVESTING

### Artikel 3

Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Daartoe strekken de onderstaande bepalingen ertoe iedereen toegang te waarborgen tot een woning die beantwoordt aan de minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, binnen de voorwaarden gesteld door deze Code.

## TITEL III

### DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

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

### Artikel 4

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

1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas, de verwarming en de riolering;

2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

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

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

§ 3. In het jaar dat volgt op de vernieuwing van de Raad, legt de Regering de Raad een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 17.

## Article 5

§ 1<sup>er</sup>. Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15.

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

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

## Article 6

Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'inspection régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire. A la demande du bailleur, le certificat de conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des critères déterminés par le Gouvernement.

## Article 7

§ 1<sup>er</sup>. Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régionale, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire.

En vue d'obtenir l'attestation de conformité, le bailleur remet au Service d'inspection régionale un formulaire, accompagné d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

§ 2. L'attestation de conformité est établie pour une durée de six ans.

§ 3. Pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 8, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée au § 1<sup>er</sup>.

## Article 8

Un Service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4, et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 14.

Dans l'exercice de sa mission de contrôle, le Service d'inspection régionale peut lorsqu'une situation spécifique le requiert, demander l'avis d'un expert mentionné sur une liste établie par le Gouvernement, après appel publié au *Moniteur belge*. Le Gouvernement détermine les honoraires des experts et les conditions dans lesquelles le Service d'inspection régionale habilite les experts à effectuer l'enquête de terrain. Dans les conditions et délais fixés par le Gouvernement, après cette enquête l'expert remet son rapport au Service d'inspection régionale. Il en remet également une copie au bailleur et au locataire.

## Article 9

§ 1<sup>er</sup>. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité, au Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 6, selon les formes déterminées par le Gouvernement.

## Artikel 5

§ 1. Niemand mag een woning te huur stellen die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 14 en 15.

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

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

## Artikel 6

Iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren, kan bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsbewijs aanvragen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering en dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Wanneer hem het conformiteitsbewijs wordt afgegeven, bezorgt de verhuurder hiervan een afschrift aan de huurder of kandidaat-huurder. Op verzoek van de verhuurder, kan het conformiteitsbewijs aangevuld worden met een omschrijving van de woning volgens een model en de criteria bepaald door de Regering.

## Artikel 7

§ 1. Gemeubelde woningen en kleine woningen mogen slechts te huur gesteld worden nadat van de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest is verkregen, waarvan het model wordt vastgesteld door de Regering. Het conformiteitsattest moet aangeven dat de desbetreffende woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4. Wanneer hem het conformiteitsattest wordt afgegeven, bezorgt de verhuurder hiervan een afschrift aan de huurder of kandidaat-huurder.

Om het conformiteitsattest te verkrijgen, overhandigt de verhuurder aan de Gewestelijke Inspectiedienst een formulier waarvan het model door de Regering wordt vastgesteld, samen met een voor waar en nauwkeurig verklaarde verklaring, en dat stelt dat de te huur gestelde woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4.

§ 2. Het conformiteitsattest wordt opgemaakt voor een duur van zes jaar.

§ 3. Voor de woningen die op de dag van de inwerkingtreding van liet besluit van de Regering houdende organisatie van de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de bepalingen van, artikel 8 reeds verhuurd zijn, beschikt de verhuurder over een termijn van twee jaar om het in § 1 bedoelde conformiteitsattest te verkrijgen.

## Artikel 8

Er wordt door de Regering binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gewestelijke Inspectiedienst opgericht. Deze heeft als taak toe te zien op de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de woningen bedoeld in artikel 4 en de conformiteitsbewijzen bedoeld in artikel 6, de conformiteitsattesten bedoeld in artikel 7 en de conformiteitscontroleattesten bedoeld in artikel 14 af te geven.

Bij de uitoefening van zijn controletaak, kan de Gewestelijke Inspectiedienst, ingeval een specifieke toestand dit vereist, het advies inwinnen van een deskundige vermeld op een lijst die door de Regering is opgesteld, na een in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakte oproep. De Regering stelt de honoraria van de deskundigen vast, alsook de voorwaarden waaronder de Gewestelijke Inspectiedienst de deskundigen machtigt om het veldonderzoek uit te voeren. Binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden en termijnen, bezorgt de deskundige na dit onderzoek zijn verslagwan de Gewestelijke Inspectiedienst. Hij bezorgt tevens een afschrift ervan aan de verhuurder en de huurder.

## Artikel 9

§ 1. Iedere persoon die een woning verhuurt of wenst te verhuren, kan, overeenkomstig de bepalingen van artikel 6, bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsbewijs aanvragen, volgens de door de Regering vastgestelde vorm.



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

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement. Il délivre ou refuse de délivrer le certificat demandé. Il peut suspendre sa décision dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à (article 13, § 3. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

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

§ 4. En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location.

#### Article 10

§ 1<sup>er</sup>. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité au Service d'inspection régionale, selon les formes déterminées par le Gouvernement, en y joignant la déclaration certifiée sincère et exacte visée à l'article 7.

§ 2. Dans le délai fixé par le Gouvernement, le Service d'inspection régionale délivre l'attestation de conformité.

Préalablement à cette délivrance, le Service d'inspection régionale peut effectuer une enquête destinée à établir que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le rapport de l'enquête est joint à l'attestation délivrée.

A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur une attestation de conformité.

En cas de refus, la décision est dûment motivée. Le rapport de l'enquête est joint à la décision de refus.

§ 3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

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

A défaut de décision dans ce délai, la décision de refus est confirmée.

#### Article 11

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

- demandes de certificats, d'attestations de conformité et d'attestation de contrôle de conformité,
- des certificats et attestations octroyés,
- des certificats et attestations refusés ainsi que les motivations des refus.

#### Article 12

Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité, ainsi que le montant maximum des frais supplémentaires pouvant être demandés lorsqu'une enquête est organisée, à la suite d'une demande d'attestation de conformité, en application des dispositions de l'article 10.

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

Na afloop van dit onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering. De Dienst kan het aangevraagde bewijs weigeren of afgeven. Hij kan zijn beslissing, opschorten in afwachting van de uitvoering van de overeenkomstig artikel 13, § 3, opgelegde werken. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

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

§ 4. Bij weigering, mag de verhuurder de woning waarover geschil bestaat niet te huur stellen.

#### Artikel 10

§ 1. Iedere persoon die een gemeubelde woning of een kleine woning verhuurt of wenst te verhuren, vraagt, volgens de door de Regering vastgestelde vorm, bij de Gewestelijke Inspectiedienst een conformiteitsattest aan en voegt hieraan de in artikel 7 bedoelde voor waar en nauwkeurig verklaarde verklaring toe.

§ 2. De Gewestelijke Inspectiedienst geeft het conformiteitsattest af binnen de door de Regering vastgestelde termijn.

Voorafgaand aan de afgifte, kan de Gewestelijke Inspectiedienst een onderzoek uitvoeren waaruit moet blijken of de desbetreffende woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, liet verslag van het onderzoek wordt bij het afgegeven attest gevoegd.

Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt aan de aanvrager automatisch een conformiteitsattest afgegeven.

Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed. liet verslag van liet onderzoek wordt bij de weigeringsbeslissing gevoegd.

§ 3. Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vorm en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van liet beroep. Zij kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval, wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld.

Is binnen deze termijn geen beslissing een beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering stilzwijgend bevestigd.

#### Artikel 11

Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks de volgende geanonimiseerde lijsten over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen :

- de aanvragen om conformiteitsbewijs, om conformiteitsattest en om conformiteitscontroleattest,
- de uitgereikte bewijzen en attesten,
- de geweigerde bewijzen en attesten, alsook de motivering van de weigering.

#### Artikel 12

De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van respectievelijk het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest en het conformiteitscontroleattest, alsook het maximumbedrag voor de bijkomende kosten die aangerekend kunnen worden als er, ingevolge de aanvraag voor een conformiteitsattest, een onderzoek wordt ingesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 10.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 13.

#### Article 13

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

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

Lorsque cette enquête se réalise dans le cadre d'une demande de certificat de conformité, le délai de sept jours est porté à un mois.

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

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le fonctionnaire délégué ou les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le Service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 14.

§ 2. L'enquête visée au § 1<sup>er</sup>, est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale.

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

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

Il est adressé une copie de la mise en demeure au locataire et au C.P.A.S. de la commune où se trouve le logement.

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

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.

§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 14. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

Le locataire peut en outre introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue à l'article 13, § 2, 2°.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die de administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 13.

#### Artikel 13

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

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

Als dit onderzoek gebeurt in het raam van een aanvraag voor een conformiteitsbewijs, wordt de termijn van zeven dagen verlengd tot één maand.

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

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de gemachtigde ambtenaar of de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 14 bedoelde verbod.

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

1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitsbewijs, een conformiteitsattest of een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst overeenkomstig de artikelen 9 en 10;

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen, van een derde die een belang kan verantwoorden of op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst.

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

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

Een afschrift van de ingebrekestelling wordt aan de huurder toegestuurd en aan het O.C.M.W. van de gemeente waarin de woning zich bevindt.

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

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijn die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste acht maanden bedraagt, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn. Worden de werken niet uitgevoerd binnen de termijn, wordt aan de verhuurder het verbod bedoeld in artikel 14 ter kennis gebracht; in voorkomend geval, wordt het conformiteitsbewijs, het conformiteitsattest of het conformiteitscontroleattest geweigerd of ingetrokken.

§ 4. Tegen de beslissing waarbij het verbod bedoeld in artikel 14 wordt opgelegd, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 9, § 3.

De huurder mag bovendien bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit bedoeld in artikel 13, § 2, 2°.

§ 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant, de suspension de l'attestation de conformité, auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

§ 6. A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 19 et suivants du Code, peut être mis en oeuvre.

#### Article 14

L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, alinéa 5 et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 17.

Un logeraient frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 9.

#### Article 15

Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2°;

- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;

- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7;

- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende administrative visée à l'alinéa le' s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les deux ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

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

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

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

§ 5. Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 14 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen. Indien er voor de woning een conformiteitsattest werd afgeleverd, wordt dit attest in dergelijk geval onmiddellijk geschorst.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod en, in voorkomend geval, tegen de schorsing van het conformiteitsattest beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van artikel 9, § 3.

§ 6. Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht waarin wordt voorzien door de artikelen 19 en volgende van de Code uitgeoefend worden.

#### Artikel 14

Het verbod om de woning nog verder te huur te stellen of te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 13, § 1, 5e lid, en § 3, 4e lid, wordt ter kennis gebracht van de verhuurder, de eventuele huurder en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen. De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod, nadat hij eventueel alle mogelijkheden om de betrokkenen elders te huisvesten, zoals bepaald in artikel 17, tweede lid, onderzocht heeft.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod bedoeld in het eerste lid of van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring genomen met toepassing van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, op grond van het feit dat de woning niet beantwoordt aan de vereiste bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen.

De afgifte van het conformiteitscontroleattest verloopt overeenkomstig de procedure waarin voorzien in artikel 9.

#### Artikel 15

Onverminderd de bepalingen van het Strafwetboek en deze met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in artikelen 18 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen :

- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 5 een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 13, § 2, 2°;

- aan de verhuurder die in strijd met de bepalingen van artikel 7 geen aanvraag om conformiteitsattest heeft ingediend;

- aan de verhuurder die een verklaring heeft opgesteld, om een conformiteitsattest bedoeld in artikel 7 te verkrijgen en die onnauwkeurig of onwaar blijkt;

- aan de verhuurder die een woning te huur blijft stellen in strijd met de bepalingen van artikel 14.

De administratieve boete bedoeld in het eerste lid bedraagt van 3.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal overtredingen dat voor dezelfde verhuurder wordt vastgesteld. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.

In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen twee jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

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

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

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



## Article 16

§1<sup>er</sup>. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 14, un montant pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existant entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative.

§ 2. Le produit des amendes prononcées en application de l'article 15 est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

## Article 17

Les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Les différentes autorités publiques concernées ont (obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires.

CHAPITRE II. — *Du droit de gestion publique des logements*

## Article 18

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

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

§ 2. Sont présumés inoccupés, les logements :

1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire;

2° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

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

## Article 19

Dans les cas visés à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h et 20 h, à la demande d'un opérateur immobilier public et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

La proposition de l'opérateur immobilier public visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire de droits réels devra au moins comprendre les éléments suivants

- 1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public;
- 3° la rémunération de l'opérateur immobilier public destinée à rembourser le coût des travaux nécessaires à la mise en location;

## Artikel 16

§ 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 14 een woning verlaten een bedrag te waarborgen dat volledig of gedeeltelijk het verschil dekt tussen het oorspronkelijke en het nieuwe huurgeld, alsmede de verhuis- of installatiekosten, met inbegrip van de kosten van de huurwaarborg.

§ 2. De opbrengst van de boetes opgelegd met toepassing van artikel 15 worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

## Artikel 17

Huurders die zich verplicht zien een woning te verlaten die niet of niet langer voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, hebben prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

De verschillende betrokken overheden zijn verplicht alle mogelijkheden te onderzoeken om deze huurders opnieuw te huisvesten.

HOOFDSTUK II. — *Het openbaar beheersrecht van woningen*

## Artikel 13

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

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

§ 2. Woningen worden als leegstaand beschouwd :

1° als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder;

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

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

## Artikel 19

In de gevallen bedoeld in artikel 18, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van een zakelijk recht op de desbetreffende woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaren, onverminderd de bepalingen van het artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van zakelijke rechten wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

- 1° de door de openbaar vastgoedbeheerder voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;
- 2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder eventueel dient uit te voeren;
- 3° de honorering van de openbaar vastgoedbeheerder, bestemd om de kosten terug te betalen van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;

4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire de droits réels. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;

5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public au nom et pour compte du titulaire de droits réels, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public et du titulaire de droits réels.

Le titulaire de droits réels dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

#### Article 20

En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 19, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en oeuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

#### Article 21

§ 1<sup>er</sup>. L'opérateur immobilier public informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en oeuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19 et 20. Il en informe également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

§ 2. A dater de la notification visée au § 1<sup>er</sup>, l'opérateur immobilier public dispose, pendant neuf ans maximum à dater de la remise en état du bien, de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté de louer le bien aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, et d'effectuer les travaux nécessaires en vue de cette location.

Les logements gérés à la suite de la mise en oeuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, § 1<sup>er</sup>, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

§ 3. Le titulaire de droits réels perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 7.

§ 5. Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public informe le titulaire de droits réels des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire de droits réels.

4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van zakelijke rechten worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in 2°, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan liet huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurgelden dat hiervan moet worden terugbetaald;

5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van zakelijke rechten en de wijze van mededeling, door de openbaar vastgoedbeheerder van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;

6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder en van de houder van zakelijke rechten.

De houder van zakelijke rechten beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

#### Artikel 20

Als de houder van zakelijke rechten zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 19, stelt de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in gebreke om zijn goed te verhuren binnen een termijn die hij vaststelt, met een minimum van twee maanden, na dat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de werken uit te voeren.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in dit artikel.

Bij het verstrijken van dein het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder, zoals voorgeschreven in artikel 21.

#### Artikel 21

§ 1. De openbaar vastgoedbeheerder stelt de houder van zakelijke rechten bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 19 en 20. Hij brengt de Gewestelijke Inspectiedienst daar eveneens van op de hoogte en vermeldt om welk goed het gaat.

§ 2. Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving is de openbaar vastgoedbeheerder ten hoogste negen jaar lang, te rekenen vanaf de renovatie van het goed, bevoegd voor het voorlopig beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om deze te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, en voor de uitvoering van de vereiste werken met het oog op deze verhuring.

De woningen die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 18, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van zakelijke rechten.

§ 3. Van zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van zakelijke rechten het voorgeschreven huurgeld, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. De openbaar vastgoedbeheerder treedt op in de plaats van de houder van zakelijke rechten om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitsattest overeenkomstig artikel 7.

§ 5. Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder de houder van zakelijke rechten in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Hij bezorgt ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van zakelijke rechten gestuurd.



## Article 22

§ 1<sup>er</sup>. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. En cas de reprise du bien par le titulaire de droits réels, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. Sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code civil, lorsqu'au terme du droit de gestion, l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20.

CHAPITRE III. — *De la tutelle*

## Article 23

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

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

## TITRE IV. — DISPOSITION FINALE

## Article 24

L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés est abrogée.

## Article 25

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

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 17 juillet 2003.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

D. DUCARME

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Travaux publics, du Transport et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

J. CHABERT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

E. TOMAS

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

G. VANHENGEL

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Environnement et de la Politique de l'Eau, de la Conservation de la Nature, de la Propreté publique et du Commerce extérieur,

D. GOSUIN

## Artikel 22

§ 1. Op ieder moment kan de houder van zakelijke rechten middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. Als de houder van zakelijke rechten het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder wat betreft de contractuele band met de huurder.

§ 3. Onverminderd de artikelen 1372 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, wordt de woning, als de houder van zakelijke rechten ze na het verstrijken van het beheersrecht opnieuw te huur stelt, bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt tegen een huurgeld dat ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde en overeenkomstig artikel 19 of 20 berekende huur.

HOOFDSTUK III. — *Toezicht*

## Artikel 23

Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest oefent de Regering, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, een vervangingstoezicht uit voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

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

## TITEL IV. — SLOTBEPALING

## Artikel 29

De ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen wordt opgeheven.

## Artikel 25

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

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 17 juli 2003.

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

D. DUCARME

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Openbare Werken, Vervoer, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,

J. CHABERT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Tewerkstelling, Economie, Energie en Huisvesting,

E. TOMAS

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting en Externe Betrekkingen,

G. VANHENGEL

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Leefmilieu en Waterbeleid, Natuurbehoud, Openbare Netheid en Buitenlandse Handel,

D. GOSUIN