

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2004 — 1465

[2004/31173]

1 APRIL 2004. — Ordonnantie tot aanvulling van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (1)

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

Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2. In artikel 2 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode worden de volgende omschrijvingen ingevoegd :

« 13° instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;

14° OVM : openbare vastgoedmaatschappij : elke door de BGHM erkende rechtspersoon die als opdracht heeft sociale woningen te verwezenlijken en ter beschikking te stellen en het Gewest als aandeelhouder heeft;

15° BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, instelling van openbaar nut van categorie B;

16° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

17° SVK : sociaal verhuurkantoor : de door de Regering erkende rechtspersoon die als opdracht heeft toegang tot een huurwoning mogelijk te aken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden;

18° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

19° maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijzen van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;

20° sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse totale reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse totale basishuurprijzen;

21° vastgoedpromotor : de persoon die op eigen juridische en financiële verantwoordelijkheid operaties doorvoert en coördineert die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van een vastgoedproject, dat hij zelf heeft ontworpen om er de eigendom van af te staan;

22° verkaveling : het goed dat in twee of meer kavels wordt opgedeeld om er woningen op te richten;

23° federaties van OVM's : de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;

24° sociale woning : het goed dat door de BGHM en de OVM's verhuurd wordt aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de berekeningswijze van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;

25° middelgrote woning : het onroerend goed dat als hoofdverlijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezien waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;

26° transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en dit niet langer dan achttien maanden bewoond mag worden. »

Art. 3. De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt aangevuld als volgt :

« TITEL IV. — *De instelling bevoegd inzake huisvesting*

HOOFDSTUK I. — *De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij*

Afdeling 1. — Statuut en vorm

Art. 24. § 1. De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

§ 2. De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

MINISTERE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2004 — 1465

[2004/31173]

1^{er} AVRIL 2004. — Ordonnance complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (1)

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

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. Sont insérées à l'article 2 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement des définitions suivantes :

« 13° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;

14° la SISP : société immobilière de service public : toute personne morale, agréée par la SLRB, ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;

15° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, organisme d'intérêt public de catégorie B;

16° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

17° l'AIS : l'agence immobilière sociale, personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard;

18° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

19° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;

20° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;

21° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété;

22° lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations;

23° fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;

24° logement social : le bien loué par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;

25° logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;

26° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois. »

Art. 3. L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est complétée comme suit :

« TITRE IV. — *Des organismes compétents en matière de logement*

CHAPITRE 1^{er}. — *La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Section 1^{re}. — Statut et forme

Art. 24. § 1^{er}. La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

§ 2. La SLRB est constituée sous la forme d'une société anonyme et est soumise au Code des sociétés, sous réserve des dispositions régies par le présent Code.

§ 3. Het minimumkapitaal van de BGHM wordt vastgesteld door de Regering. Het door het Gewest onderschreven kapitaal bedraagt minstens 75 %. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

§ 4. De zetel van de BGHM is gevestigd in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. De statuten van de BGHM zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Regering.

Afdeling 2. — Werking

Art. 25. De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Art. 26. §1. De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

§ 2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten geacteerd worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

Art. 27. Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

Art. 28. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;

2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° revisor of sociaal afgevaardigde van een openbare vastgoedmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;

5° bestuurder of personeelslid van een OVM;

6° personeelslid van de BGHM.

Art. 29. De Regering stelt bij besluit twee commissarissen aan die tot een verschillende de taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikel 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Art. 30. De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

Afdeling 3. — Opdrachten

Art. 31. In het raam van haar toezichhoudende opdracht is de BGHM belast met de volgende taken :

1° de sociale huisvesting in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevorderen en de OVM's bijstaan;

2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 44 en ze adviseren en controleren;

3° met het oog op de organisatie van haar controletaken technische richtlijnen opstellen voor de OVM's;

§ 3. Le capital minimal de la SLRB est fixé par le Gouvernement. Le capital souscrit par la Région s'élève à un minimum de 75 %. Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

§ 4. Le siège de la SLRB est établi dans une commune de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. Les statuts de la SLRB sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

Section 2. — Fonctionnement

Art. 25. L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Art. 26. § 1^{er}. La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

§ 2. L'appartenance des membres aux groupes linguistiques doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président-administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents. Il en est de même du directeur général et du directeur général adjoint. En tout cas, le président et le directeur général appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 4. Toutes les décisions des organes de gestion et de direction, tant internes qu'externes, doivent être actées et exigent la signature d'un responsable de chaque groupe linguistique.

Art. 27. Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

Art. 28. Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat à l'un de ses membres;

2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;

3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;

4° membre du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;

5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;

6° membre du personnel de la SLRB.

Art. 29. Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Art. 30. Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

Section 3. — Missions

Art. 31. Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;

2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 44, conseiller et contrôler les SISP;

3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;

4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's en meer bepaald erop toezien dat de normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controle van de samenstelling en de werking van de bestuursorganen van de OVM's, erop toezien dat de OVM's de administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven die van toepassing zijn op hun werking en hun activiteiten, erop toezien dat de OVM's de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 68 en 70 van deze Code kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zijn krachtens deze Code gehouden is;

5° binnen de perken van de begrotingskredieten de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. De toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor mindervaliden. De BGHM ziet er ook op toe dat met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;

6° in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal - minstens 30 % - van de woningen binnen eenzelfde nieuw woningcomplex drie kamers of meer geeft;

7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM's;

8° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief adviezen geven over de werking van de OVM's;

9° jaarlijks een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad;

10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 66;

11° binnen de OVM's de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context stelt zij de algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding, het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;

12° de samenwerking tussen de OVM's organiseren of bevorderen;

13° een cel voor de ontwikkeling en de ebscherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de isntandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM's;

14° overleg organiseren met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de gedelegeerde ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM's moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is;

4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités, veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 68 et 70 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;

6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;

7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;

8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;

9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;

10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 66;

11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celle-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;

12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;

13° créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;

14° mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission;

15° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in artikel 2, 23°. De Regering stelt de parktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 33.

Art. 32. In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid is de BGHM belast met de volgende taken :

1° sociale woningen en gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM's hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM's. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM's niet is opgemaakt;

2° onroerende goederen aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;

3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM's hebben gebouwd;

4° elk zakelijk recht afstaan aan derden of aan de OVM's met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;

5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen overeenkomstig de artikelen 18 tot 22 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisbestingscode;

6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter aantentie van de Regering en de Raad, met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering. Dit verslag beschrijft ten minste volgende elementen : de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM;

7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie te verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen;

8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;

9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;

10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd.

Afdeling 4. — Beheersovereenkomst

Art. 33. De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten.

De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt na ondertekening door de partijen aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

15° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 23°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 33.

Art. 32. Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;

2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembrés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;

3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;

4° céder tout droit réel à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;

5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Conseil, contenant un état du secteur du Logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;

7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés;

8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;

9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;

10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code.

Section 4. — Contrat de gestion

Art. 33. La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement.

Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale dès sa conclusion par les parties. Il est publié au *Moniteur belge*.

Art. 34. De beheersovereenkomst regelt :

1° de doelstellingen die aan partijen zijn opgelegd : deze doelstellingen geven het economisch, stedenbouwkundig, sociaal en financieel kader van de sociale-huisvestingssector weer, het beleid inzake vermogensrechtelijke roerendgoedverklaring, de begrotingsarbitrages tussen de aflossing en de schuld uit het verleden, het verlies geleden door bepaalde OVM's als gevolg van het feit dat hun huurders een laag of geen inkomen hebben, nieuwe investeringen en de modaliteiten van het financieel beleid van de BGHM;

2° de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt;

3° de prestaties die moeten geleverd worden ten opzichte van de OVM's;

4° de voorwaarden van de overeenkomst die de BGHM bindt aan andere rechtspersonen of betreft bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid;

5° de sancties als een partij haar verbintenissen niet of slecht nakomt;

6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;

7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegekend worden om haar activiteiten uit te voeren.

Art. 35. Jaarlijks wordt een evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst voorgelegd aan de Regering door de Regeerscommissaris(sen) bedoeld bij artikel 29 van deze Code.

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 oktober van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Art. 36. De Regering kan voor de duur van een begrotingsjaar een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

Afdeling 5. — Beheersovereenkomst en reglement van toepassing op de OVM's

Art. 37. § 1. De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten ten einde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten en die de volgende aangelegenheden regelt :

1° de investeringsautonomie van de OVM;

2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;

3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;

4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;

5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;

6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM dit niet tot haar taak als openbare dienst behoren;

7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;

8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;

9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarderen;

10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;

11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;

12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

§ 2. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan voor dezelfde periode hernieuwd worden. Zij voorziet in evaluatieperiodes van de uitvoering.

Art. 34. Le contrat de gestion règle :

1° les objectifs assignés aux parties : ces objectifs traduisent le cadre économique, urbanistique, social et financier du secteur du logement social, la politique de la mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement et la dette du passé, la perte subie par certaines SISP en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires, les investissements nouveaux et les modalités de la politique financière de la SLRB;

2° les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe;

3° les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISP;

4° les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;

5° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;

6° les conditions de révision du contrat;

7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités.

Art. 35. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le/les commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 31 octobre de l'année qui suit l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 36. Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

Section 5. — Contrat de gestion et règlement applicables aux SISP

Art. 37. § 1^{er}. La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région, et qui règle les matières suivantes :

1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;

2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;

3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;

4° les diverses obligations financières des parties;

5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;

6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;

7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;

8° les critères d'évaluation des engagements des parties;

9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;

10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;

11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;

12° les conditions de révision du contrat.

§ 2. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même période. Il prévoit les périodes d'évaluation de son exécution.

Art. 38. De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement regelt de volgende aangelegenheden :

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit en de modaliteiten van de bestemming van de maandelijks solidariteitsbijdrage die bij haar wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer van alle elementen die een verslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de uitvoering van de verplichtingen van de OVM;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarderen;
- 10° de sancties indien een partij het voormelde reglement niet of slecht uitvoert.

Afdeling 6. — Actiemiddelen

Art. 39. Met het oog op de verwezenlijking van haar doel kan de BGHM bij besluit van de Regering gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Art. 40. De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvesting. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

Afdeling 7. — Financieringsregels

Art. 41. De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt te Regering op de hoogte van het sluiten en van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Art. 42. Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

Art. 43. § 1. De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren.

§ 2. De Regering kan de BGHM toestaan een beroep te doen op andere financieringswijzen met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en de uitvoering van haar taken.

HOOFDSTUK II. — De openbare vastgoedmaatschappijen

Afdeling 1. — Statuut en vorm

Art. 44. § 1. Het maatschappelijk doel van de OVM is voornamelijk sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan het Wetboek van vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

Zij worden door de BGHM erkend op grond van de door de Code gestelde voorwaarden en van de erkenningscriteria voor de OVM's vastgelegd door de Regering, die tevens de regels vaststelt voor opzegging of de intrekking van die erkenning.

§ 2. De OVM's die reeds bestaan bij de inwerkingtreding van deze Code zijn van ambtsweg erkend.

Art. 38. La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISF qui n'ont pas conclu e contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement régit les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISF dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISF excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISF;
- 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations de la SISF;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISF avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement.

Section 6. — Moyens d'action

Art. 39. La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, à exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, des immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 40. La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de l'amobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Section 7. — Modalités de financement

Art. 41. La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Art. 42. Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

Art. 43. § 1^{er}. Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

§ 2. Le Gouvernement peut autoriser la SLRB à recourir à d'autres modes de financement, afin de réaliser son objet social et d'accomplir ses missions.

CHAPITRE II. — Les sociétés immobilières de service public

Section 1^{re}. — Statut et forme

Art. 44. § 1^{er}. Les SISF ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d'agrément des SISF déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

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

§ 3. Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, dan is de betrokken OVM verplicht de tegemoetkomingen en subsidies die haar zijn toegekend door het Gewest, de instellingen van openbaar nut die ervan afhankelijk of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die zij heeft kunnen aankopen of bouwen dank zij deze tegemoetkomingen en subsidies. De rekeningen van de OVM's moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de BGHM.

De Regering stelt de regels voor deze terigbetaling vast.

§ 4. Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, moeten de huurovereenkomsten gesloten bij toepassing van titel VII van deze Code tot aan de vervaldag uitgevoerd worden de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst ter verlaten overeenkomstig § 6.

§ 5. De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst ter verlaten, behoudende voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning en dit als de woningen worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd in toepassing van § 6.

§ 6. De beslissing om de erkenning in te trekken of op te zeggen, zet een opzeggingstermijn in waarna de maatschappij de openbare dienst effectief verlaat. Deze periode wordt vastgesteld op :

1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;

2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;

3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;

4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;

5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het bestuursorgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57.

§ 8. Het Gewest en de BGHM beschikken ingeval van verkoop van vermogen tijdens de opzeggingstermijn over een voorkooprecht dat ze kunnen uitoefenen op de wijze die door de Regering wordt vastgesteld.

§ 9. Op verzoek van een OVM mag het Gewest intekenen op het volledige kapitaal van de maatschappij of op een deel hiervan.

Art. 45. Op advies van de BGHM kan de Regering voorstellen meerdere OVM's tot één nieuwe maatschappij samen te voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM's samen te voegen die gelijkaardige taken vervullen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 68, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De samenvoeging van diensten mag enkel worden doorgevoerd als de raad van bestuur van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deelneming hieraan bekendgemaakt hebben, krijgen hun bijdragen of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, bij toepassing van de statuten.

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

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursements.

§ 4. En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, les baux conclus en exécution du titre VII du présent Code devront être exécutés selon les règles qui les régissent et ce jusqu'à leur échéance. Les baux qui ne sont pas affectés d'un terme sont censés conclus pour une période de neuf ans comptée à partir de la notification de la décision de sortie du service public prise conformément au § 6.

§ 5. Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une SISP dont l'agrément a été retiré ou qui entend sortir du service public, aux fins d'obtenir un logement social bénéficiant du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de celles de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de préavis donnée en application du § 6.

§ 6. La décision de retrait d'agrément ou de renoncement fait courir une période de préavis au terme de laquelle la sortie du service public devient effective. Cette période est fixée à :

1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;

2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;

3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;

4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;

5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l'exception de l'attribution de logements.

§ 7. La décision de renoncement ne peut être valablement prise que par l'organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l'article 57.

§ 8. La Région et la SLRB disposent en cas de vente patrimoniale, durant la période de préavis, d'un droit de préemption qu'elles peuvent exercer selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

§ 9. A la demande d'une SISP, la Région est autorisée à souscrire tout ou partie du capital de celle-ci.

Art. 45. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 68, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

La fusion de services ne peut être opérée que si le conseil d'administration de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

Les parts ou les actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

Art. 46. Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën deelnemers de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

Wanneer de aandelen van het maatschappelijk kapitaal, waarop een gemeente en haar openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn hebben ingeschreven, hun de meerderheid verlenen in de raad van bestuur van de OVM en wanneer de raad van bestuur geen enkele bestuurder telt die behoort tot de fracties van de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden deze fracties in de raad van bestuur vertegenwoordigd door twee leden met raadgevende stem.

Deze leden van de raad van bestuur met raadgevende stem hebben dezelfde rechten en plichten als de bestuurders zonder evenwel een beslissende stem te hebben. Ze worden verkozen door de algemene vergadering op een lijst van vier kandidaten, vastgesteld door de gemeenteraad op de voordracht van de fracties bedoeld in het tweede lid.

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de raad van bestuur van de OVM's.

Afdeling 2. — Werking van de OVM's

Art. 47. Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal aandelen dat hij bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen.

De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

Art. 48. Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem. Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

Op voorstel van de BGHM kan de Regering de voorwaarden bepalen waaraan de interne controle moet voldoen.

Art. 49. Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens twee maal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

De Regering, de BGHM en de OVM's kunnen de bedrijfsrevisor met bijkomende opdrachten belasten. In dat geval worden de kosten voor de bijkomende opdrachten gedragen door de instelling die hierom verzoekt. Deze laatste stelt de OVM hiervan op de hoogte.

Afdeling 3. — De sociaal afgevaardigde

Art. 50. De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie jaar aansluitend uitoefenen.

Art. 51. De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is opgesteld door de BGHM. Op deze lijst mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

Art. 52. De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;

2° personen die de bevoegdheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw- of vastgoedpromotor, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;

4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

Art. 46. Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'aide sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'aide sociale leur accordent la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative.

Ces membres du conseil d'administration avec voix consultative qui disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs sans toutefois détenir une voix délibérative, sont choisis par l'assemblée générale, sur une liste de quatre candidats, arrêtée par le conseil communal, sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Le Gouvernement peut désigner un représentant avec voix consultative au sein des conseils d'administration des SISP.

Section 2. — Fonctionnement des SISP

Art. 47. Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés.

Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

Art. 48. Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne. Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déterminer les conditions auxquelles se contrôle interne doit répondre.

Art. 49. Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, SLRB ou les SISP peuvent charger le réviseur de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la SISP.

Section 3. — Du délégué social

Art. 50. La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutif.

Art. 51. Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Art. 52. Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;

2° les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière ainsi que toutes les personnes qui exercent l'une de ces activités en leur nom propre;

3° toute personne locataire ou candidat-locataire d'une SISP;

4° les administrateurs et membres du personnel d'une SISP.

Art. 53. Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM waarbij hij werd aangesteld de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders en de toegangsvoorwaarden voor huurders naleeft, alsook de bepalingen in verband met de berekening van normale huurprijzen, de standaard-huurovereenkomst, de standaard-huurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector en de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen.

Onverminderd de andere opdrachten waarmee de BGHM de sociaal afgevaardigde belast, ziet deze erop toe dat de OVM's de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking en activiteiten regelen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat de OVM de beheersovereenkomst of het reglement naar behoren uitvoert en vat de BGHM wanneer de openbare vastgoedmaatschappij deze beheersovereenkomst of dit reglement niet naleeft. De BGHM kan naar aanleiding hiervan alle beslissingen nemen die de naleving van het wettelijk karakter en van het algemeen belang waarborgen.

De sociaal afgevaardigde kan voor de uitvoering van zijn opdracht verzoeken om de bijstand van de bedrijfsrevisor, nadat hij de OVM hiervan op de hoogte heeft gesteld.

Art. 54. De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de betrokken OVM :

1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een beroep aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de kandidaturen, het aantal voorkeurrechten en in voorkomend geval de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt. Dit verslag dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag; het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen;

2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

Art. 55. De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld.

Hij kan de leden van deze bestuursorganen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van de bestuursorganen weigeren uitspraak te doen of een beslissing nemen die haaks staat op de opdrachten van de OVM of op het algemeen belang, dan beschikt de sociaal afgevaardigde, van zodra hij hiervan op de hoogte werd gesteld, over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de BGHM en deze een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschortend. De partijen dienen gehoord te worden. De BGHM heeft twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

Bij stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van deze termijn is de betwiste beslissing bevestigd.

Als het bestuursorgaan heeft geweigerd uitspraak te doen over het verzoek van de sociaal afgevaardigde en bij stilzwijgen van de BGHM bij het verstrijken van de termijn van twintig dagen is de beslissing die de sociaal afgevaardigde voorstelt uitvoerbaar.

De sociaal afgevaardigde stelt de BGHM op de hoogte van de uitvoering van deze beslissing.

Art. 56. Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naargelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

- 1° een terechtwijzing;
- 2° een blaam;
- 3° een schorsing;
- 4° afzetting.

De BGHM stelt het tuchreglement op dat voorziet in een mogelijkheid tot beroep bij de Regering.

Art. 53. Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociales qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise après en avoir avisé la SISP.

Art. 54. Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires;

2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par le SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Art. 55. Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la SISP ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée est confirmée.

Lorsque l'organe de la SISP a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

Art. 56. En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

- 1° un rappel à l'ordre;
- 2° un blâme;
- 3° une suspension de fonction;
- 4° une révocation.

La SLRB établit le règlement disciplinaire qui prévoit une possibilité de recours auprès du Gouvernement.

Afdeling 4. — Opdrachten

Art. 57. De OVM's voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;

2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;

3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;

4° de opdrachten die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of bij gebrek hieraan door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;

5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;

6° met voorafgaande instemming van de BGHM alle operaties uitvoeren die verband houden met deze die door deze Code worden opgesomd;

7° hun openbaarbeheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 18 tot 22.

Afdeling 5. — Actiemiddelen

Art. 58. Na gunstig advies van de BGHM kunnen de OVM's de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet bebouwde omroerende goederen, zelfs per gebied.

Art. 59. De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend voor de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

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

Afdeling 6. — Financieringsregels

Art. 60. Zonder toestemming van de BGHM mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch hun onroerende goederen hypothekeerders, noch hun eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

De BGHM beslist binnen negentig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij het verstrijken van deze termijn geldt haar stilzwijgen als weigering.

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering kan bij de Regering beroep worden ingesteld. De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

Bij het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM bevestigd. Bij stilzwijgen van zowel de BGHM als de Regering wordt de toelating geweigerd.

Art. 61. De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

1° de aankoop van gronden;

2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;

3° de bouw van onroerende goederen;

4° de renoatie van huizen of appartementen;

5° de betaling van de uitrustingskost voor de wegenis, de riolering, de openbare verlichting, de watervoorziening, alsook de kosten voor de aanleg van de gemeenschappelijke omgeving rond de woningen, met inbegrip van de stoep;

6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;

Section 4. — Des missions

Art. 57. Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;

2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et managés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;

3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;

4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;

5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;

6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;

7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22.

Section 5. — Moyens d'action

Art. 58. Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 59. Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'alinéation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Section 6. — Modalités de financement

Art. 60. Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

La SLRB statue dans les nonante jours de la réception de la demande. Passé ce délai, son silence vaut refus.

Un recours peut être introduit auprès du Gouvernement dans les dix jours ouvrables de l'écoulement du délai ou de la notification du refus. Le Gouvernement statue dans les trente jours.

Passé ce délai, la décision prononcée par la SLRB est confirmée. En cas de double silence, de la SLRB et du Gouvernement, l'autorisation est refusée.

Art. 61. L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

1° l'achat de terrains;

2° l'achat d'immeubles construits;

3° la construction d'immeubles;

4° la rénovation de maisons ou d'appartements;

5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

6° l'installation d'infrastructures de type communautaire;

7° de uitoefening van het openbaar beheersrecht;

8° de verbetering, de versterking van de organisatie en/of de interne beheersdiensten van de OVM's met het oog op een efficiëntere aanpak van de taken die hun werden toevertrouwd;

9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM's.

Art. 62. De OVM's mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Art. 63. De OVM's kunnen na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke rechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Art. 64. Na voorafgaande instemming van de BHGM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke rechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;

2° als de vervreemding van dat deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;

3° als dat deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvesting en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

Art. 65. De OVM's mogen met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM woongebouwen verhuren overeenkomstig de standaard-huurovereenkomst bij renovatie voor een periode van meer dan negen jaar, om ze te saneren, te verbeteren of aan te passen of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

Afdeling 7. — Administratieve beroepen en sancties

Art. 66. Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort voorafgaand aan enige beslissing de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende v.z.w. die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 152, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

Binnen dertig dagen nadat zij de klacht heeft ontvangen, deelt de OVM aan de indiener van de klacht mee of deze ontvankelijk is. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn wordt de klacht als ontvankelijk beschouwd.

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dans beslist de raad van bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Als de raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als ongegrond beschouwd.

7° l'exercice du droit de gestion publique;

8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées;

9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Art. 62. Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Art. 63. Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Art. 64. Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie :

1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;

2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;

3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Art. 65. En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

Section 7. — De recours et des sanctions administratifs

Art. 66. Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une a.s.b.l. œuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 152, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception. A défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

De indiener van de klacht kan bij ter post aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

- 1° als de klacht niet ontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;
- 2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;

3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan.

De BGHM stelt de verzoekende partij binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep op de hoogte van zijn beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt het beroep als verworpen beschouwd.

De OVM wordt belast met de uitvoering van de beslissing van de BGHM, die de maatschappij ervanop de hoogte stelt.

Art. 67. Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

Art. 68. § 1. Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het Wetboek van vennootschappen niet naleeft, dan kan zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing gelasten de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. Als de OVM na het verstrijken van deze termijn de opgelegde regularisering niet heeft doorgevoerd, dan kan de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

1. aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stekken;
2. aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;
3. de uitoefening van de bevoegdheden van de bestuursorganen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

§ 3. De betrokken OVM beschikt na de bekendmaking van de beslissing van de BGHM over vijftien dagen om bij de Regering beroep aan te tekenen tegen de beslissingen die werden getroffen overeenkomstig § 2, 3°, van dit artikel.

Het beroep is niet opschortend.

De Regering neemt een beslissing binnen dertig dagen na het opstarten van de beroepsprocedure. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd.

Art. 69. De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle bestuursorganen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden.

De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle bestuursorganen van de OVM.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de OVM.

Le plaignant peut introduire un recours auprès de la SLRB par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;

3° lorsque les délais impartis à la SISF pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

La SLRB informe la SISF de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISF, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception.

La SLRB informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme du délai, le recours est réputé rejeté.

La SISF est chargé de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci.

Art. 67. En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISF dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISF lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Art. 68. § 1^{er}. Lorsque la SLRB constate qu'une SISF n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que le Code des sociétés, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite SISF de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. Lorsque, à l'issue de ce délai, la SISF n'a pas effectué la régularisation imposée, la SLRB peut en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1. proposer au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;
2. proposer au Gouvernement la fusion d'office de la SISF concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISF concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISF de faire appel conformément au § 3.

§ 3. La SISF concernée peut interjeter appel auprès du Gouvernement contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3°, de cet article, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la SLRB.

L'appel n'est pas suspensif.

Le Gouvernement prend une décision dans les trente jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la SLRB est réputée confirmée.

Art. 69. Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes décisions de tous les organes de la SISF, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISF.

La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la SISF.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par la SISF.

Afdeling 8. — De strafbepalingen

Art. 70. De volgende personen worden bestraft met de sancties bepaald in artikel 196 van het Strafwetboek : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidies van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

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

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek worden de volgende personen bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en bedienden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, aan de door haar aangestelde revisor of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden in toepassing van deze Code of van zijn uitvoeringsbesluiten.

Afdeling 9. — De adviesraden van de huurders

Art. 71. In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

Art. 72. In elke OVM wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Art. 73. Elke adviesraad van de huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de drie jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure. De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld na advies van de BGHM. Bij de samenstelling wordt rekening gehouden met het aantal woningen, eventueel het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens tien maanden huurder van de OVM zijn. De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de kandidaturen worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens vijf procent van de huurders aan de stemming deelneemt. Als de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van zes maanden.

Wanneer er geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders drom verzoekt. Dit verzoek mag niet eerder dan twaalf maanden na de vorige verkiezing worden ingediend. Een Adviesraad, die overeenkomstig de in dit lid bedoelde procedure verkozen is, wordt van ambtswege hernieuwd voor de duur van de daaropvolgende driejarige periode.

Iedere huurder mag de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en de leden ervan vragen stellen binnen de bevoegdheden van de Raad.

De Regering richt een beroepscommissie op, benoemt haar voorzitter en leden en telt na advies van de BGHM haar werkwijze vast. Ze heeft haar zetel bij de BGHM, die haar de werkmiddelen verschaft.

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Art. 74. De OVM bezorgt de Adviesraad van de huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval kan de Adviesraad een lid van de raad van bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers gekozen uit de leden van de Adviesraad van de huurders nemen deel aan de vergaderingen van agendapunten over het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en enig ander dossier dat betrekking heeft op personen.

Section 8. — Les sanctions pénales

Art. 70. Sont punis des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fausse ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille euros ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives, financières et comptables de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

Section 9. — Des conseils consultatifs des locataires

Art. 71. Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Art. 72. Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Art. 73. Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élu, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

L'élection ne sera validée que si cinq pour cent au moins des locataires participent au vote. En cas de non-validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de six mois.

Au cas où il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si dix pour cent des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente élection. Un Conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est reconduit d'office pour la durée du triennat qui suit.

Tout locataire peut assister aux réunions du Conseil consultatif et interpeller ses membres dans le cadre des compétences du Conseil.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la SLRB, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la SLRB, qui lui procure les moyens de fonctionnement.

La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

Art. 74. La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, choisis en son sein, participent aux réunions du conseil d'administration de la SISP, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Voor het deel van de vergadering van de raad van bestuur dat ze bijwonen, hebben deze vertegenwoordigers dezelfde rechten en plichten als de bestuurders. Ze hebben echter geen stemrecht.

De OVM stelt de Adviesraad van de huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens eenmaal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering brengt de Adviesraad van de huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. Die vergaderingen kunnen naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan georganiseerd worden per woongeheel.

Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel.

Art. 75. § 1. De Adviesraad van de huurders brengt op eigen initiatief of op verzoek van de raad van bestuur van de OVM adviezen uit over alle aangelegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

§ 2. Behalve in dringende gevallen verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden is voorafgaand advies van de Adviesraad van de huurders vereist voor :

1° de onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun omgeving voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief BTW, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumentenprijzen, ongeacht de financieringswijze door de OVM;

2° de methode(s) die de OVM vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze waarop ze worden gespreid en het bedrag van de provisies die hierop betrekking hebben;

3° de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement, tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;

4° elk programma met betrekking tot de coölectieve uitrustingen van de OVM, met inbegrip van de programma's waarbij zij zich heeft aangesloten;

5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

§ 3. De Adviesraad van de huurders kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Is dat quorum niet bereikt, dan dient hij een tweede vergadering bijeen te roepen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

In de oproep voor die tweede vergadering moet het gebruik van deze mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld worden.

De Adviesraad van de huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Na het verstrijken van deze termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. De adviezen van de Adviesraad van de huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste twintig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd. De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste tweemaal per jaar mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als zij het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dan motiveert de OVM haar beslissing.

§ 5. De Adviesraad van de huurders kan op eigen initiatief of op verzoek van de OVM in de sociale-woongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

Art. 76. De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in het artikel 75, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sein des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions, peuvent être organisées par ensemble de logements.

Art. 75. § 1^{er}. Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour :

1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors T.V.A., indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;

2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locataires, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;

3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;

4° tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP en ce compris ceux auxquels elle est associée;

5° tout programme par lequel la SISP entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

§ 3. Le Conseil consultatif des locataires ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion, au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié des membres n'est pas présente.

La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté.

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisie. Passé ce délai, il est réputé émis.

§ 4. Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La SISP informe à intervalles réguliers, et au minimum deux fois par an, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP motive sa décision.

§ 5. Le Conseil consultatif des locataires peut, de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Art. 76. La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 75, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Art. 77. De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze.

Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Art. 78. De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's terzake te dekken. Zij stelt de toekenningregels hiervoor vast.

HOOFDSTUK III. — *Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Afdeling 1. — Statuut en vorm

Art. 79. Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De zetel van het Fonds is gevestigd in één van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Afdeling 2. — Opdrachten

Art. 80. Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

1° personen met een middelgroot of klein inkomen de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekleningen waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;

2° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

3° onroerende goederen aankopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;

4° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

Afdeling 3. — De beheersovereenkomst

Art. 81. Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het onds stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 82 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treden, deelt de Regering de beheersovereenkomsten mee aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Art. 82. In het raam van de ordonnanties en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelen de beheersovereenkomsten :

1° de doelstellingen die aan de partijen worden ogelegd;

2° de uitvoeringstermijnen voor deze doelstellingen;

3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;

4° de evaluatiecriteria;

5° de herzieningsvoorwaarden;

6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.

Art. 83. De raad van bestuur en de commissarissen bedoeld in artikel 86 van deze Code leggen aan de Regering jaarlijks een evaluatieverslag voor over de uitvoering van de beheersovereenkomst.

Het jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt ten laatste op 1 juli van het jaar dat volgt op het dienstjaar waarop het betrekking heeft aan de Regering voorgelegd en binnen de eerstvolgende maand bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Afdeling 4. — De financiering

Art. 84. § 1. De Regering kan het Fonds binnen de budgettaire perken gesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Raad machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborg. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

Art. 77. La SLRB organise l'information des locataires des SISF quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISF.

Art. 78. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISF en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

CHAPITRE III. — *Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Section 1^{re}. — Statut et forme

Art. 79. Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Le siège du Fonds est établi dans l'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 2. — Missions

Art. 80. Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;

2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;

4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Section 3. — Du contrat de gestion

Art. 81. Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 82 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Les contrats de gestion sont communiqués par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à leur entrée en vigueur.

Art. 82. Les contrats de gestion règlent dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

1° les objectifs assignés aux parties;

2° les délais de réalisation de ces objectifs;

3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

4° les critères d'évaluation;

5° les conditions de révision;

6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés.

Art. 83. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 86 du présent Code.

Le rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement au plus tard le 1^{er} juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 4. — Du financement

Art. 84. § 1^{er}. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Het bedrag, de voorwaarden en de regels voor het sluiten van de leningen moeten door de Regering worden goedgekeurd.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 82 subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

Alleen al door de gewestelijke subsidies te aanvaarden, erkent het Fonds dat het Rekenhof het recht heeft ter plaatse het gebruik van de uitgekeerde geldmiddelen te controleren.

§ 3. Het Gewest kent zijn waarborg voor een goede afloop voor de in de eerste paragraaf bedoelde leningen slechts toe op voorwaarde dat het Fonds zich er voorag toe heeft verbonden een deel van zijn investeringsprogramma's, zoals vastgesteld in de beheersovereenkomsten, te besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de sanering, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om verhuurd of verkocht te worden aan personen die voldoen aan de bijzondere voorwaarden gesteld door de Regering.

Art. 85. § 1. Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

§ 2. Met behulp van de ter beschikking gestelde bedragen kent het Fonds leningen of bankwaarborgen toe aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door hun verhuurder geëiste huurwaarborg te betalen zodat zij een behoorlijke woning kunnen betrekken.

§ 3. De terbeschikkingstelling van de in § 1 van dit artikel bedoelde terugvorderbare voorschotten aan het Fonds wordt geregeld bij overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

Deze overeenkomst bepaalt inzonderheid dat de aan het Fonds toevertrouwde bedragen in een afzonderlijke boekhouding opgenomen moeten worden en dat de rente die deze bedragen voortbrengen uitsluitend bestemd mag worden voor het toelagenstelsel voor de huurwaarborg.

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 4. Het Fonds kan bij door de Minister goedgekeurde overeenkomst de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale opvolging van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het O.C.M.W. van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het O.C.M.W. of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. Het Fonds bezorgt de Minister jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. De Minister bezorgt het verslag binnen dertig dagen na ontvangst aan de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

§ 6. Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

§ 7. Bij ontbinding van het Fonds is dit verplicht alle ontvangen voorschotten aan het Gewest terug te betalen. Deze terugbetaling wordt evenwel beperkt tot de bedragen die werden terugbetaald door de begunstigden van de leningen of van de schuldvorderingen die het Fonds hierop heeft. Voor de inning van de leningen en de schuldvorderingen treedt het Gewest in de rechten van het Fonds.

Afdeling 5. — De controle

Art. 86. § 1. Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

§ 2. De commissarissen nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds, waarop ze uitgenodigd dienen te worden.

Zij worden ermee belast toe te zien op de toepassing van de ordonnanties en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

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

Le Montant, les conditions et les modalités des emprunts doivent être approuvés par le Gouvernement.

§ 2. Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 82, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

Par le seul fait de l'acceptation des subventions régionales, le Fonds reconnaît à la Cour des comptes le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.

§ 3. La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au paragraphe 1^{er} qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement telle que fixée dans les contrats de gestion, au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui remplissent les conditions particulières fixées par le Gouvernement.

Art. 85. § 1^{er}. La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

§ 2. Moyennant les sommes mises à sa disposition, le Fonds octroie des prêts ou des cautions bancaires à des personnes en difficulté de constituer la garantie locative exigée par leur bailleur afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

§ 3. La mise à disposition du Fonds des avances récupérables, dont question au § 1^{er} du présent article, est réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoit notamment que les montants confiés au Fonds doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

La convention est transmise au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale au plus tard dans les soixante jours après sa signature.

§ 4. Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Ministre, soit à la commune, soit au C.P.A.S. d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations œuvrant à l'insertion par le logement agréées par le Gouvernement, les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers. Ces tâches confiées à la commune, au C.P.A.S., aux associations œuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Ministre transmet le rapport dans les trente jours de sa réception au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 6. L'avance consentie au Fonds par la Région lui est remboursée lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités fixées par le Gouvernement.

§ 7. En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des avances reçues. La restitution est toutefois limitée aux montants remboursés par les bénéficiaires des prêts ou des créances détenues par le Fonds sur ceux-ci. La Région est subrogée dans les droits du Fonds pour le recouvrement des prêts et des créances.

Section 5. — De contrôle

Art. 86. § 1^{er}. Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 2. Les commissaires assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle du Fonds auxquelles ils doivent être convoqués.

Ils sont chargés de contrôler la mise en œuvre des ordonnances et arrêtés régissant le financement et les activités du Fonds, ainsi que des contrats de gestion successifs.

§ 3. Lorsque l'intérêt général ou le respect de la loi ou des règlements le requièrent, le Gouvernement ou les commissaires peuvent demander au Fonds de délibérer, dans le délai qu'ils fixent, sur toute question qui le concerne.

§ 4. Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen acht dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zoniet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen dertig dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds betekend.

§ 5. Jaarlijks bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Art. 87. De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK IV. — *De sociale verhuurkantoren*

Art. 88. § 1. Om zijn doelstellingen te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze en dit volgens het door de Regering vastgestelde contingent.

§ 2. Bij het vervullen van deze taak treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van zekelijke rechten en de huurgestzinnen. Daartoe sluit het met de houders van zekelijke rechten beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onroerende of gedeelten van onroerende goederen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen. De maximumprijs, die in verhouding moet staan tot het aantal woningen waaruit het aan te kopen gebouw bestaat, wordt vastgesteld door de Regering.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

1° de standaard-huurovereenkomst, die de huurder verbindt met het sociaal verhuurkantoor of met de houder van zekelijke rechten;

2° het standaard-beheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van zakelijke rechten en het sociaal verhuurkantoor;

3° de bewoningsovereenkomst, die de bewoner van de transitwoning verbindt met het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de door de Regering gestelde gezondheidsvoorwaarden.

§ 4. Het sociaal verhuurkantoor zorgt indien nodig voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Telkens deze mogelijkheid zich voordoet, gebeurt de maatschappelijke begeleiding in partnerschap met een O.C.M.W. of een vereniging die zich inzet voor de intergratie via de huisvesting.

Art. 89. § 1. Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft, na een eventuele proefperiode van een jaar;

2° negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. Wanneer met de houder van zakelijke rechten een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 88, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van zakelijke rechten voor de teruggeving van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 4. Chaque commissaire peut former opposition aux décisions prises par le Fonds s'il estime qu'elles engendrent une discrimination injustifiée entre les deux communautés de la Région de Bruxelles-Capitale ou qu'elle est contraire à la législation, au contrat de gestion ou l'intérêt général.

Le recours doit être exercé dans les huit jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les commissaires aient été régulièrement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les trente jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

Art. 87. Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE IV. — *Les agences immobilières sociales*

Art. 88. § 1^{er}. Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements du secteur privé et public dont le Gouvernement fixe des quotas.

§ 2. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice de droits réels et des ménages locataires. A cet effet, elle conclura avec les titulaires de droits réels des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le Gouvernement.

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

1° le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;

2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;

3° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

§ 4. L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un C.P.A.S. ou une association œuvrant à l'insertion par le logement.

Art. 89. § 1^{er}. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

1° trois ans en cas de gestion ou de location uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;

2° neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 88, § 2, premier alinéa, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail tels que prévus par le Code civil.

§ 3. Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van zakelijke rechten dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging, rekening gehouden met de waarborgen die het de houder van zakelijke rechten biedt.

Art. 90. § 1. Het huurbedrag dat het gezien aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, is gelijk aan het bedrag dat het kantoor aan de houder van zakelijke rechten stort :

- vermeerderd met de afschrijving van de werken gefinancierd door het sociaal verhuurkantoor;

- vermeerderd met de bijdrage van het gezin in de kosten van het beheer door het sociaal verhuurkantoor volgens de door de Regering bepaalde regels voor woningen toegekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsinkomens tot de sociale huisvesting;

- verminderd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in artikel 91.

§ 2. Als het sociaal verhuurkantoor eigenaar is van een gebouw, dan bepaalt de Regering de huurprijs die het gezien aan het sociaal verhuurkantoor betaalt voor een woning in die gebouw op grond van de raming van de huurprijs van de woning, in die mate verminderd dat hoe dan ook een huur wordt verkregen die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging.

§ 3. Voor de onroerende goederen waarover het sociaal verhuurkantoor zou beschikken krachtens artikel 88, § 2, tweede lid, van deze Code, en voor deze welke onder bijzonder gunstige financiële voorwaarden aan het kantoor zouden zijn toevertrouwd, dient de door het gezin te betalen huur hoe dan ook aanzienlijk lager te zijn dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en een vergelijkbare ligging. De Regering kan rekening houden met de verschillen in huur binnen het Gewest.

Art. 91. § 1. Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en onder de voorwaarden gesteld door de Regering kan deze aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies verlenen om :

1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;

2° onder meer bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die veroorzaakt zijn omdat de woning tijdelijk onbewoond is en door de huurschade;

3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten.

§ 2. Onverminderd § 1 kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting subsidies verlenen om :

1° bij te dragen in het huurtekort dat ontstaat uit het verschil tussen het aan de verhuurder verschuldigde huurgeld en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 88, § 4.

Art. 92. De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen;

2° als taak hebben de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;

3° met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijke doel op zijn minst een samenwerkingsakkoord sluiten met een of meer gemeenten of O.C.M.W.'s op het grondgebied waarvan de meeste door het sociaal verhuurkantoor beheerde goederen gelegen zijn of op het grondgebied waarvan het kantoor zijn project wil ontwikkelen. Dit akkoord kan een welbepaald aantal door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen voorbehouden voor een door de gemeente of het O.C.M.W. geselecteerde doelgroep, op voorwaarde dat de woningen gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente of het O.C.M.W. in kwestie. De Regering stelt de minimumeisen voor dit akkoord vast, met name inzake toezicht op het sociaal doel.

Wanneer het verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of O.C.M.W.'s samenwerkingsmodaliteiten voor.

§ 3. Dans la négociation du loyer avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, tenant compte des garanties qu'elle offre au titulaire de droits réels.

Art. 90. § 1^{er}. Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels :

— majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence immobilière sociale;

— majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale selon les modalités fixées par le Gouvernement pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

— diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé à l'article 91.

§ 2. Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le Gouvernement sur la base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

§ 3. Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 88, § 2, deuxième alinéa, du présent Code, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables. Le Gouvernement peut tenir compte des variations de loyer intra-régionales.

Art. 91. § 1^{er}. Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;

2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupatio temporaire du logement et des dégâts locatifs;

3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

§ 2. Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions destinées à :

1° intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;

2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 88, § 4.

Art. 92. L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;

2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;

3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les C.P.A.S. sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le C.P.A.S., à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du C.P.A.S. concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le Gouvernement.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice du premier alinéa, elle propose à toutes les communes ou C.P.A.S. concernés des modalités de collaboration.

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

4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging een minimum aantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd maatschappelijk werker of iemand met een nuttige ervaring van minstens drie jaar en een bouwkundige ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd;

5° zich ertoe verbinden een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan de Regering en gelijktijdig die documenten te bezorgen aan de in punt 3° bedoelde openbare partners;

6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en met raadgevende stem een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken;

7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde, personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen.

Art. 93. § 1. Om aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting.

Een derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen mag evenwel worden toegekend aan gezinnen met een inkomen dat 50 % hoger ligt dan de toegangsinkomens tot de sociale huisvesting;

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat bij de indiening van de aanvraag voor een woning een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning een afwijking inhoudt, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 88, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

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

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

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor minder-validen worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting en dat door de Regering in toepassing van artikel 155 van deze Code wordt vastgesteld;

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de services public;

4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;

5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;

6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;

7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités.

Art. 93. § 1^{er}. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat type de bail visé à l'article 88, § 2, quatrième alinéa, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

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

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

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'article 155 du présent Code;

4° woning : het individuele huis of het appartement dat is ingericht voor de bewoning door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden;

5° transitwoning : de woning die bestemd is voor een specifieke doelgroep waarvoor sociale begeleiding wordt ingesteld en die niet langer dan achttien maanden betrokken wordt.

Art. 94. § 1. Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld moeten de subsidies bedoeld in artikel 91 worden terugbetaald overeenkomstig artikel 57 van de op 17 juli 1991 gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

§ 2. De erkenning wordt door de Regering ingetrokken geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

Art. 95. De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de openbare vastgoedmaatschappijen en van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Art. 96. De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

HOOFDSTUK V. — *De Adviesraad voor huisvesting*

Afdeling I. — Statuut en samenstelling

Art. 97. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest », hierna « de Adviesraad » genoemd.

Art. 98. § 1. De Adviesraad bestaat uit vierentwintig leden; dit zijn :

1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;

4° een afgevaardigde van de Nationale Raad voor het Bouwbedrijf;

5° een afgevaardigde van het beroepsinstituut van vastgoedmakers;

6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;

7° twee afgevaardigden van de openbare vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;

8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen;

9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;

10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één uit de afdeling Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;

11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;

13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen voor het Arrondissement Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;

14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;

15° twee gezaghebbende personen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting mag hun geen dienststopdracht worden opgedragen, zoals die door dit orgaan worden toegekend.

4° logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances;

5° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois.

Art. 94. § 1^{er}. Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 91, conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.

§ 2. Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

Art. 95. Les logements faisant partie du patrimoine des SISF et du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Art. 96. Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

CHAPITRE V. — *Le Conseil consultatif du logement*

Section 1^{re}. — Statut et composition

Art. 97. Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Art. 98. § 1^{er}. Le Conseil consultatif est composé de vingt-quatre membres, à savoir :

1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

4° un représentant du Conseil national de la Construction;

5° un représentant de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers;

6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;

7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentées par leurs entités fédératives;

8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat;

9° un représentant des agences immobilières sociales;

10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Aide sociale »;

11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;

12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;

13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;

14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;

15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci.

§ 2. Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris Generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 104 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Art. 99. Voor elk lid wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

Art. 100. Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Art. 101. § 1. De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar op dubbele lijsten worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 98, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in 15°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. Het mandaat van de leden duurt vijf jaar en kan één keer hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

Art. 102. Zolang de in artikel 101 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Art. 103. § 1. Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een vergoeding te voorzien voor zijn leden.

Afdeling 2. — Opdrachten

Art. 104. § 1. De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak de huisvesting betreffen.

§ 2. De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid op verzoek van de Regering, van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan op eigen initiatief studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

Art. 105. § 1. Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar werking op het vlak van huisvesting.

§ 2. Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar de Brusselse Hoofdstedelijke Raad.

Art. 106. § 1. De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen als meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig is.

§ 2. Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le logement dans ses attributions, du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 104 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

Art. 99. Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

Art. 100. Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Art. 101. § 1^{er}. Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 98, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au *Moniteur belge*.

Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 2. La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable une fois. Ces membres sont renouvelés par moitié tous les trente mois.

Par dérogation au premier alinéa, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour trente mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

Art. 102. Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 101, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Art. 103. § 1^{er}. La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité pour ses membres.

Section 2. — Missions

Art. 104. § 1^{er}. Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement.

§ 2. En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut exécuter d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Art. 105. § 1^{er}. Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 106. § 1^{er}. Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents.

§ 2. Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 104 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Art. 107. De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 104, § 1, worden opgesteld in het Nederlands en het Frans, en in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad kan de Regering deze termijn verlengen.

De termijnen wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van gewettigde hoogdringendheid mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Art. 108. Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

Afdeling 3. — Werking

Art. 109. §1. De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vice-voorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad.

Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

§ 2. Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De voorzitter en de vice-voorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Art. 110. § 1. De Adviesraad vergadert misstens vier maal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 98, § 2, of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Art. 111. Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrakeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

Art. 112. De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

Art. 113. De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Art. 114. Aan de Adviesraad wordt jaarlijks een dotatie toegekend, ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 6. — De instellingen voor sociaal krediet

Art. 115. § 1. De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de volgende voorwaarden :

1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;

§ 2. Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 3. Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 104, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Art. 107. Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 104, § 1^{er}, sont rédigés en langue française et néerlandaise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

Art. 108. Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

Section 3. — Fonctionnement

Art. 109. § 1^{er}. Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif.

Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

§ 2. A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1^{er} dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

Art. 110. § 1^{er}. Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 98, § 2, ou le tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Art. 111. Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

Art. 112. Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

Art. 113. Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Art. 114. Il est octroyé annuellement au Conseil consultatif une dotation, imputée au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VI. — Des sociétés de crédit social

Art. 115. § 1^{er}. Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§ 2. Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au § 1^{er}. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;

2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;

3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;

4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het marktiefje voor vergelijkbare operaties die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;

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

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

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

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

9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Controledienst der Verzekeringen overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. De Regering kan sancties opleggen die kunnen wrekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 118, § 1.

§ 4. De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen aangegaan door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop toe dient te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleeft onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Art. 116. § 1. De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Het Wetboek van vennootschappen is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. De aandelen zijn op naam.

§ 3. Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen, en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privé-persoonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

Art. 117. § 1. Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. De revisor wordt bepaald met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. Op grond van een door de Regering opgesteld bestek bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;

3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;

4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;

5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;

6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;

7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;

8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;

9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

§ 3. Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 118, § 1^{er}.

§ 4. Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitations sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celle-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

Art. 116. § 1^{er}. La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. Les actions sont nominatives.

§ 3. La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide social, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Art. 117. § 1^{er}. Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Art. 118. § 1. Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet verdedigend. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

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

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

HOOFDSTUK VII. — *De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Art. 119. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 8. — Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Art. 120. § 1. Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting opgericht dat binnen de door de Regering gestelde voorwaarden de volgende opdracht vervult :

1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;

2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering of van de Minister bevoegd voor Huisvesting studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;

3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;

5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt de Brusselse Hoofdstedelijke Raad jaarlijks een verslag voor.

§ 3. De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

HOOFDSTUK IV. — *Het Informatiecentrum voor de Huisvesting*

Art. 121. Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting ingesteld met als opdrachten :

1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;

3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Art. 122. De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

TITEL V. — *Toezicht en controle*

Art. 123. De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één vande instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

Art. 124. Voor de instelling bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een Regeringscommissaris kan de Regering de uitoefening van het in artikel 123 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

Art. 118. § 1^{er}. Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédits social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

CHAPITRE VII. — *La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale*

Art. 119. La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VIII. — *L'Observatoire de l'Habitat*

Art. 120. § 1^{er}. Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capital;

2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;

3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;

4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;

5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

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

§ 3. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attributions.

CHAPITRE IV. — *Le Centre d'information du Logement*

Art. 121. Il est institué un Centre d'information du logement qui a pour missions de :

1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;

2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;

3° orienter les personnes vers les services compétents.

Art. 122. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information du Logement.

TITRE V. — *De la tutelle et des modes de contrôle*

Art. 123. Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

A ce titre, sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'un des organismes compétents en matière de logement en cas de non-respect par de dernier des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

Art. 124. Pours les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 123 à la S.L.R.B., pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

TITEL VI. — Actiemiddelen**HOOFDSTUK I. — Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen****Afdeling 1. — Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring**

Art. 125. Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 126. Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 127. Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 128. Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 129. Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 130. Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 131. Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 132. De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

Afdeling 2. — Vormen van tegemoetkomingen

Art. 133. De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° toelagen die bijdragen tot een verklaring van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen;
- 6° huursubsidies.

Afdeling 3. — Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

Art. 134. § 1. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken alsook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

TITRE VI. — Moyen d'action**CHAPITRE I^{er}. — Des aides aux personnes physiques****Section 1^{re}. — Des opérations subsidiaires**

Art. 125. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

Art. 126. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Art. 127. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

Art. 128. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Art. 129. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Art. 130. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Art. 131. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Art. 132. Le Gouvernement arrêté les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des prêts par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les prêts ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

Section 2. — Des formes d'aides

Art. 133. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des récits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire;
- 5° de prêts ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.

Section 3. — Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Art. 134. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonctions notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

Art. 135. De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 125 tot 132.

HOOFDSTUK II. — Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

Afdeling 1. — Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen

Onderafdeling 1. — Tegemoetkomingen voor uitrusting

Art. 136. § 1. Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn zelfstandig of gezamenlijk een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of nog, gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

1° wegenuitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;

2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen, ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

§ 3. Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

Art. 137. Als de in het vorige artikel bedoel openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Onderafdeling 2. — Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomingen

Art. 138. De bouw van een geheel van in artikel 136 bedoelde sociale woningen houdt in :

1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;

2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Art. 139. § 1. De Regering bepaalt :

1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;

2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;

3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. De Regering stelt het bedrag van de subsidies of van de tegemoetkoming vast in functie van :

1° de aard van de uitgevoerde werken;

2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. De Regering bepaalt de verekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

1° de la composition et de la typologie du ménage;

2° des revenus du ménage;

3° de la situation géographique du bien.

Art. 135. Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 125 à 132.

CHAPITRE II. — Des aides aux personnes morales

Section 1^{re}. — Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

Sous-section 1^{re}. — Des aides à l'équipement

Art. 136. § 1^{er}. Lorsqu'une SISP, un commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de centres publics d'aide sociale, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou habitations assimilées ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 3. La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1^{er}.

Art. 137. Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

Sous-section 2. — Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 138. La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 136 consiste à :

1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existants;

2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Art. 139. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe :

1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;

2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;

3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction :

1° du type de travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements.

§ 4. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Art. 140. Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegnen wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis. Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Art. 141. § 1. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan gemeenten, aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde overbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen of gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van overbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Art. 142. Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en op vraag van de gemeenten waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Art. 143. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan gemeenten, O.C.M.W.'s en op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is aan de OVM's een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Art. 144. De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 141 tot 143.

Art. 145. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximumterlijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt afgesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats;
- 7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;
- 8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zels bij eigendomsoverdracht.

Art. 146. De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is, of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Art. 147. De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

Art. 140. Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et son incorporés dans la voirie communale. Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Art. 141. § 1^{er}. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISF à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partir d'un ensemble d'habitation non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Art. 142. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISF à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Art. 143. La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux C.P.A.S. et aux SISF à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Art. 144. Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 141 à 143.

Art. 145. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin de dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;
- 7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;
- 8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Art. 146. Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Art. 147. Les aides sont versées sous forme de subventions.

Art. 148. De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens dewelke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Afdeling 2. — Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende v.z.w.'s

Art. 149. Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende v.z.w.'s een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 150. De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten.

Art. 151. § 1. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit voeren erkzaamheden en de kostprijs hiervan.

§ 2. Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 149 van deze Code.

Afdeling 3. — Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

Art. 152. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de Gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

HOOFDSTUK III. — *Da sancties*

Art. 153. Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze Titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag.

TITEL VIII. — *De sociale huisvesting*

Art. 154. Als sociale woning wordt aanzien het goed dat door de BGHM en de OVM's wordt verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de huur wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen met betrekking tot de berekening van de huurprijs van sociale woningen, zoals die door de Regering worden vastgesteld.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurkantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbare vastgoedbeheerders wordt beheerd is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Art. 155. Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Art. 156. Op advies van de BGHM bepaalt de Regering in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

- 1° de methode van berekening van de waarde van de onroerende goederen;
- 2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en in voorkomend geval voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor een afschaffing van het plafond;

Art. 148. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Section 2. — Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des A.S.B.L. agréées par le Gouvernement

Art. 149. La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux a.s.b.l. agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Art. 150. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables.

Art. 151. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 149 du présent Code.

Section. — Des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement

Art. 152. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder une subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.

CHAPITRE III. — *Des sanctions*

Art. 153. En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres I^{er} et II du présent Titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.

TITRE VII. — *Le logement social*

Art. 154. Est considéré comme social, le bien loué par la SLRB et la SISF à des personnes de revenus modestes et dont loyer est fixé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par le Gouvernement.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Art. 155. Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Art. 156. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISF et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de plafonnement;

3° de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;

4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders, en hiervan de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;

5° het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;

6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :

a) de duur van de huurovereenkomst en de vervroegde opzeggingsvoorwaarden;

b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;

c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;

d) de procedure voor het betrekken en het verlaten van de gebouwen;

e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;

f) de sancties;

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod. Deze doorstroming is aangewezen wanneer het aantal personen die een sociale woning betrekken ten minste één eenheid lager is dan het aantal kamers waaruit de woning bestaat. Deze bepaling wordt echter niet roegepast op personen ouder van vijftien jaar en op mindervaliden;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Art. 157. Op advies van de BGHM stelt de Regering een standaardhuurovereenkomst op en een standaardhuurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Art. 158. De door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomst geldt voor onbepaalde duur, met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 tot en met 22.

Art. 159. § 1. De huurders met een inkomsten hoger dan het toegangsinkomen storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, mits een opzegging van zes maanden betekend wordt.

§ 2. De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijks solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsinkomen overschrijdt, indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsinkomen;

- 1/10.000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsinkomen met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien un functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. Het totale aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

3° les conditions d'inscription des candidats locataires;

4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;

5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;

6° les clauses des baux relatives :

a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;

b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;

c) au mode de constitution et de libération de la garantie;

d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;

e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;

f) aux sanctions;

7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cette mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et les personnes handicapées;

8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;

9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Art. 157. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à réhabilitation.

Art. 158. Ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux à durée indéterminée, à l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22.

Art. 159. §1^{er}. Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenus d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 2. Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;

- 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;

2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsinkomen van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen ten verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

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

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

Als deze bijdrageverplichting niet wordt angeleefd, loopt de huurovereenkomst van onbepaalde duur af, met de betekening van een opzegging van zes maanden.

§ 5. De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 37 en 38, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering op voorstel van de BGHM.

Art. 160. Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaathuurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

TITEL VIII. — Middelgrote woningen

Afdeling 1. — Omschrijving

Art. 161. Overeenkomstig artikel 2, 25°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld.

In de zin van dit artikel wordt verstaan onder :

1° inkomen : de netto onroerende en roerende inkomsten en het netto belastbare bedrag van de beroepsinkomsten voor iedere aftrek, verhoogd of verminderd met de alimentatievergoedingen naargelang die ontvangen of gestort worden. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het wetboek op de inkomstenbelastingen. Het leefloon en de uitkeringen voor een gehandicapte persoon worden eveneens als inkomsten beschouwd.

2° inkomen van het gezin : alle inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste.

Afdeling 2. — Wijze van tussenkomst

Art. 162. § 1. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

§ 4. Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses prêts hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;

- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 5. Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 37 et 38, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

§ 6. Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de la SLRB.

Art. 160. Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISP où il s'inscrit, dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

TITRE VIII. — Le logement moyen

Section 1^{re}. — Définition

Art. 161. Conformément à l'article 2, 25°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenu, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapées;

2° revenus du ménage : les revenus globalités de toutes les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

Section 2. — Modes d'intervention

Art. 162. § 1^{er}. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions aux quelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 127 van deze Code.

§ 3. Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Art. 163. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een huurovereenkomst met erfpacht of een onderhandse verkoop sluiten voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, op nieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient te vervreemden, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot erfpachtovereenkomst.

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

Afdeling 3. — Begunstigden

Art. 164. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1. geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de regering vastgesteld bedrag;
2. bij het verlijden van de akte geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

Afdeling 4. — Procedure

Onderafdeling I. — Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

Art. 165. § 1. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 162, § 1, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 164 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

- 1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;
- 2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;
- 3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er zijn woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. Bij afwijking hiervan kan de Regering, in een geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

- 1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;
- 2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, maar niet meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Art. 166. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 162, § 2, van deze Code moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 164 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan is aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Art. 167. De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 127 du présent Code.

§ 3. Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

Art. 163. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré sur un ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixe sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminée par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

Section 3. — Bénéficiaires

Art. 164. Pour bénéficier des dispositions visées par le présent Titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

1. ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;
2. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immeuble.

Section 4. — Procédures

Sous-section 1. — Conditions imposées aux personnes physiques

Art. 165. § 1^{er}. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- 3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

Art. 166. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Art. 167. Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

Onderafdeling 2. — Voorwaarden opgelegd aan vastgodpromotoren

Art. 168. § 1. Om in aanmerking te komen voor de in artikel 163 bedoelde bepalingen gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan inop deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de nauwkeurige samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijssofferte voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het ontwerp. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

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

Art. 169. Na het verkrijgen van het in artikel 168 bedoelde akkoord kan de vervreemdende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissing over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

1° de verplichting voor de promotor om enkel middelgrote woningen te bouwen of te renoveren;

2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdschema van de verwezenlijkingen na te leven;

3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel;

4° de verplichting voor de promotor om aan de gemeente de naam of namen van de kandidaat-kopers voor te leggen zodat onderzocht kan worden of de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel zijn nageleefd.

Art. 170. De verkoop- of erfpachtovereenkomst moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en in voorkomend geval de verkadelingsvergunning verkregen worden.

Art. 171. De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze Titel te waarborgen.

Afdeling 5. — Sancties

Art. 172. Als de in artikel 164 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, van rechtswege nietig.

Art. 173. Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuuring, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 164 en 175 gestelde voorwaarden voldoet, is zij van rechtswege nietig.

Art. 174. Als de in artikel 169, 1° en 2°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, van rechtswege nietig.

Als de in artikel 169, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan is de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, van rechtswege nietig.

Art. 175. Als de bepalingen vermeld in artikel 162 van deze Code niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend krachtens deze Code. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden.

TITEL IX. — Slot- en opheffingsbepalingen

Art. 176. In de Franse tekst van artikel 1, B van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut worden de woorden « Société du Logement de la Région bruxelloise » vervangen door de woorden « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Sous-section 2. — Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Art. 168. § 1^{er}. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 163, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Art. 169. Après l'obtention de l'accord visé à l'article 168, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

1° l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;

2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;

3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent Titre;

4° l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Art. 170. Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Art. 171. Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaire pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Section 5. — Sanctions

Art. 172. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 164, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

Art. 173. A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 164 et 165, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

Art. 174. En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

Art. 175. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 162 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides.

TITRE IX. — Dispositions finales et abrogatoires

Art. 176. Dans le texte français de l'article 1^{er}, B, de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, les mots « Société du Logement de la Région bruxelloise » sont remplacés par les mots « Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Art. 177. § 1. De Huisvestingscode, gecoördineerd op 10 december 1970, gewijzigd bij de wet van 25 maart 1981, en bij de ordonnanties van 12 december 1991, 9 september 1993 en 13 april 1005, wordt opgeheven.

§ 2. De volgende ordonnanties worden opgeheven :

- de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende de bevordering van de toegang tot middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de wijzigende ordonnantie van 18 juli 2002;
- de ordonnantie van 15 juli 1993 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen;
- de ordonnantie van 9 september 1993 houdende de wijziging van de Huisvestingscode voor de het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting, gewijzigd bij de ordonnanties van 6 februari 1997, 20 mei 1999, 8 juni 2000 en 22 december 2000;
- de ordonnantie van 13 april 1995 houdende de organisatie van de sector van de middelgrote woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de ordonnantie van 12 februari 1998 tot oprichting van sociale verhuurkantoren, gewijzigd bij de ordonnantie van 21 december 2001;
- de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;
- de ordonnantie van 29 maart 2001 houdende de oprichting van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- wat betreft de BGHM, artikel 9 van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991. »

Art. 4. Artikel 24 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt opgeheven.

Art. 5. § 1. Artikel 25 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt opgeheven.

§ 2. De ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode treedt in werking op een door de Regering te bepalen datum.

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

Gegeven te Brussel, 1 april 2004.

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

J. SIMONET

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 Tewerkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

E. TOMAS

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Financiën, Begroting, Ambtenarzaken 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

Nota

(1) *Documenten van de Raad :*

Gewone zitting 2002-2003.

A-468/1. Ontwerp van ordonnantie.

Gewone zitting 2003-2004.

A-468/2. Verslag.

A-468/3. Amendementen na verslag.

Volledig verslag. — Bespreking en aanneming. Vergadering van vrijdag 26 november 2004.

Art. 177. § 1^{er}. Le Code du logement, coordonné le 10 décembre 1970, modifié par la loi du 25 mars 1981, et par les ordonnances des 12 décembre 1991, 9 septembre 1993 et 13 avril 1995, est abrogé.

§ 2. Les ordonnances suivantes sont abrogées :

- l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale et l'ordonnance du 18 juillet 2002 qui l'a modifiée;
- l'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés;
- 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, modifiée par les ordonnances des 6 février 1997, 20 mai 1999, 8 juin 2000 et 22 décembre 2000;
- l'ordonnance du 13 avril 1995 organisant le secteur du logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- l'ordonnance du 12 février 1998 portant création des agences immobilières sociales, modifiée par l'ordonnance du 21 décembre 2001;
- l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de la garantie locative en matière de logement;
- l'ordonnance du 29 mars 2001 portant création du Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- en ce qui concerne la SLRB, l'article 9 de la loi relative à la suppression ou à la restructuration d'organismes d'intérêt public et d'autres services de l'Etat, coordonnée le 13 mars 1991. »

Art. 4. L'article 24 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

Art. 5. § 1^{er}. L'article 25 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

§ 2. L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

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

Donné à Bruxelles, le 1^{er} avril 2004.

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,

J. SIMONET

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

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

G. VANHENGEL

La 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

Note

(1) *Documents du Conseil :*

Session ordinaire 2002-2003.

A-468/1. Projet d'ordonnance.

Session ordinaire 2003-2004.

A-468/2. Rapport.

A-468/3. Amendements après rapport.

Compte rendu intégral. — Discussion et adoption. Séance du vendredi 26 mars 2004.