

**GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

N. 2007 — 852

[C — 2007/35228]

**15 DECEMBER 2006. — Decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode**

Het Vlaams Parlement heeft aangenomen en Wij, Regering, bekrachtigen hetgeen volgt: decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In artikel 2, § 1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004, 24 december 2004 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 22° wordt vervangen door wat volgt:

« 22° sociale huurwoning: een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;

c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover er een subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikelen 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;

d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voor zover op de woning het sociaal beheersrecht, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, § 2, betreft; »;

2° er wordt een punt 34° toegevoegd, dat luidt als volgt:

« 34° huurder van een sociale huurwoning:

a) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;

b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huur overeenkomst, vermeld in *a)*, met de in *a)* vermelde persoon. De personen die vermeld zijn onder *a)* en *b)*, brengen de verhuurder van een sociale huurwoning onverwijld op de hoogte van hun burgerlijke staat;

c) de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de in *a)* vermelde persoon en die, op voorwaarde dat de in *a)* vermelde persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;

d) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in *a)* vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen. »

Art. 3. In artikel 4 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 19 maart 2004, worden § 2 en § 3 vervangen door wat volgt:

« § 2. Het woonbeleid is gericht op:

1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;

2° een optimale leefbaarheid van de wijken;

3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;

4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen.

§ 3. Ter uitvoering van de doelstellingen, bepaald in § 2, kan de Vlaamse Regering bij de concretisering van de haar bij andere bepalingen uit dit decreet toegestane delegaties, maatregelen nemen die gericht zijn op:

1° de kwaliteit van de woningen;

2° de kwaliteit van de woonomgeving;

3° het samenleven van de bewoners in de wijk;

4° de betaalbaarheid;

5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij projecten van nieuwbouw of renovatie wordt gestreefd naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving. »

Art. 4. In artikel 82 van hetzelfde decreet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in het tweede lid worden tussen de woorden "sociale huurwoning" en "krijgen toegewezen" de woorden "als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, a) en c)," ingevoegd;

2° in het vierde lid worden de woorden "voor zover geen sociale woning" vervangen door de woorden "voorzover geen sociale huurwoning als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 22°, a) en c),".

Art. 5. In artikel 91 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2000 en 24 maart 2006, worden § 1 en § 2 vervangen door wat volgt :

« § 1. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die :

1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;

2° deel uitmaken van woonprojecten met sociaal karakter als vermeld in artikel 33, § 1, tweede lid, 6°;

3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijnsorganisaties of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;

4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door :

1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° het VWF, na advies van het VWF;

3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

4° de OCMW's en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

5° de sociale verhuurkantoren, na advies van de samenwerkings- en overlegstructuur voor de erkende huurdersorganisaties en sociale verhuurkantoren, erkend overeenkomstig artikel 57. »

Art. 6. Artikel 92 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 92. § 1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat :

1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;

2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;

3° in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de proefperiode van maximaal twee jaar. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Artikel 98, § 3, geldt onverkort tijdens de proefperiode. Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder van een sociale woning ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in § 3, voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Bij een negatieve evaluatie, die aanleiding geeft tot de beëindiging van de sociale huurovereenkomst, mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van de sociale huurovereenkomst op grond van die feiten;

4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;

5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;

6° in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de ontbindende voorwaarden;

7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§ 2. De verhuurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;

2° de sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5, ter beschikking stellen van de huurder en ervoor zorgen dat de sociale huurwoning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5;

3° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§ 3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :

1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;

2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;

3° de huurprijs betalen;

4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;

5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;

6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonbaar dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

7° voor zover de huurder een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, betreft, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonbaar dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

8° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen. »

Art. 7. In artikel 93 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij de decreten van 19 maart 2004 en 24 maart 2006, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in § 1, eerste lid, wordt de laatste zin opgeheven;

2° in § 1 worden tussen het eerste en het tweede lid twee nieuwe leden ingevoegd, die luiden als volgt :

« Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat hij :

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning wil betrekken, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonbaar dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonbaar dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

Het register maakt verder melding van het bestaan van eventuele prioriteiten en toewijzingsregels als vermeld in artikel 95. »;

3° in § 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt :

« In dat geval bezorgen de sociale woonorganisaties, de gemeenten, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, de openbare centra voor algemeen welzijn en de verenigingen, vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn alle daartoe noodzakelijke gegevens aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst. »

Art. 8. Artikel 95 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 95. § 1. De kandidaat-huurder, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c) en d), kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij :

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A. 1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan deze richtwaarde A.1. voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen reeds aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoonst dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.

De verhuurder verleent voorrang aan degenen die hij opnieuw moet huisvesten overeenkomstig de bepalingen van artikel 18, § 2, tweede lid, artikel 26, en artikel 60, § 3, en aan de personen, vermeld in artikel 90, § 1, vierde lid.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegd orgaan van de verhuurder, rekening houdend met :

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging en huurprijs van de woning;

2° de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, § 2;

3° het toewijzingsreglement dat in voorkomend geval een lokale invulling geeft aan de prioriteiten en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het derde lid en besteedt bij de vaststelling van de prioriteiten en regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen verhuizen naar een aangepaste woning.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaathuurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Het toewijzingsreglement, vermeld in § 1, derde lid, 3°, komt tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband legt de procedure van de totstandkoming vast. Ze betrekken bij de totstandkoming de relevante lokale actoren.

Het toewijzingsreglement wordt samen met het administratieve dossier ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De goedkeuring wordt geweigerd als het toewijzingsreglement de wetten en decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang schaadt. De beslissing tot goedkeuring of tot weigering van de goedkeuring wordt gemotiveerd. Ze wordt genomen binnen negentig kalenderdagen na de ontvangst van het verzoek tot goedkeuring.

Als binnen die termijn geen beslissing aan de gemeente is betekend, is de goedkeuring verworven.

Bij ontstentenis van een toewijzingsreglement gelden de door de Vlaamse Regering vastgestelde prioriteiten en toewijzingsregels. »

Art. 9. In artikel 97, tweede lid van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, worden tussen de woorden "de verhuurder" en de woorden "kunnen worden" de woorden "en de huurder" ingevoegd.

Art. 10. In artikel 98 van hetzelfde decreet worden § 1 en § 3 vervangen door wat volgt :

« § 1. De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder, vermeld in artikel 2, § 1, 36°, a), b) en c), heeft vernomen.

Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder slechts voor een beperkte termijn beschikt, bedraagt de duur niet minder dan negen jaar, tenzij de verhuurder zelf maar voor een kortere periode over de woning kan beschikken. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen toestaan op voormelde minimumtermijn, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren of die wachten op een aangepaste woning of in geval van renovatie. »;

« § 3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen :

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, § 3, 1° en 2°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggings-termijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW. »

Art. 11. In artikel 99 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° § 1 wordt vervangen door wat volgt :

« § 1. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs, rekening houdend met het gezinsinkomen, gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, § 2. »;

2° § 2 wordt opgeheven;

3° § 5 wordt vervangen door wat volgt :

« § 5. Als de verhuurder een subsidie voor de verhuring krijgt met toepassing van artikel 72, eerste lid, 3°, en die subsidie verleend wordt met het oog op een huurvermindering die niet wegens gezinslast wordt toegekend, heeft dat geen invloed op de huurprijsberekening, vastgesteld in § 1. »

Art. 12. Artikel 100 van hetzelfde decreet, gewijzigd bij het decreet van 24 maart 2006, wordt vervangen door wat volgt :

« Artikel 100

Met behoud van de toepassing van artikel 93 kan de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 2, § 1, invoeren. »

Art. 13. Artikel 101 van hetzelfde decreet wordt opgeheven.

Art. 14. Aan titel VII van hetzelfde decreet wordt een hoofdstuk III, bestaande uit artikel 102*bis*, toegevoegd, dat luidt als volgt :

« HOOFDSTUK III. — *Toezicht, maatregelen en sancties*

Artikel 102*bis*. § 1. Met behoud van de toepassing van de hierna vermelde sancties, kunnen de volgende administratieve maatregelen worden opgelegd aan de verhuurder en de huurder van een sociale huurwoning die de voorwaarden, gesteld in deze titel of overeenkomstig deze titel, niet naleven of die hun verplichtingen niet nakomen :

1° de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken, handelingen of activiteiten;

2° het verbod opleggen op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren, als die overmatige hinder veroorzaken.

De administratieve maatregelen bevatten de einddatum om er uitvoering aan te geven. Bij de bepaling van die uitvoeringstermijn wordt rekening gehouden met de tijd die redelijkerwijs is vereist om er uitvoering aan te geven.

De ambtenaren, bevoegd voor het opleggen van administratieve maatregelen, zijn de ambtenaren, vermeld in § 2.

De administratieve maatregelen kunnen de vorm aannemen van een bevel of een feitelijk handelen, op kosten van de vermoedelijke overtreders, om ofwel de inbreuk te beëindigen, ofwel zijn gevolgen geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken ofwel herhaling ervan te voorkomen.

De Vlaamse Regering kan de nadere regels bepalen inzake de vorm en de inhoud van de administratieve maatregelen.

§ 2. De Vlaamse Regering wijst de ambtenaren aan die bevoegd zijn voor de controle op de naleving van de verplichtingen, opgelegd op basis van deze titel en op basis van de uitvoeringsbesluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, en voor het opleggen van de administratieve geldboetes. De aangewezen ambtenaren kunnen daartoe aan de betrokkenen alle gegevens en inlichtingen vragen die nodig zijn voor de uitoefening van hun taken. De betrokkene aan wie een vraag is gericht om gegevens en inlichtingen te verstrekken, moet binnen de door de bevoegde ambtenaren bepaalde redelijke termijn alle medewerking verlenen.

Deze ambtenaren krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

§ 3. Een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting, vastgelegd in artikel 92, § 3, niet naleeft, op voorwaarde dat de betrokkene naar behoren werd gehoord of naar behoren werd opgeroepen. Die administratieve geldboete mag niet lager zijn dan 25 euro noch hoger zijn dan 5.000 euro.

Bij het opleggen van de administratieve geldboete mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die aan de administratieve geldboete ten grondslag liggen, en de boete die op grond van die feiten wordt opgelegd.

Een administratieve geldboete kan niet worden opgelegd als :

1° voor het betrokken feit reeds eerder een administratieve geldboete werd opgelegd;

2° de strafrechter voor het betrokken feit reeds een uitspraak in eerste aanleg heeft gedaan.

§ 4. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De met redenen omklede kennisgeving vermeldt het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

De betrokkene kan binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van de aangetekende brief, vermeld in het eerste lid, een gemotiveerd verzoek om kwijtschelding, vermindering of uitstel van betaling van de administratieve geldboete indienen. Dat verzoek wordt ingediend per aangetekende brief en schorst de bestreden beslissing.

Na de betrokkene te hebben gehoord, beslissen de aangewezen ambtenaren over de verzoeken en delen hun beslissing mee aan de betrokkene binnen dertig dagen, vanaf de datum van de afgifte op de post van het verzoek, vermeld in het tweede lid. De beslissing wordt meegedeeld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

Bij aangetekende brief, gericht aan de betrokkene, kan de bevoegde ambtenaar de voormelde termijn eenmalig verlengen met dertig dagen.

Als de beslissing niet is verzonden binnen de gestelde termijn, wordt het verzoek geacht te zijn ingewilligd.

§ 5. Als de betrokkene de administratieve geldboete betwist, kan hij, binnen dertig dagen na de kennisgeving, vermeld in § 4, eerste lid, de aangewezen ambtenaren hiervan op de hoogte brengen met een met redenen omklede aangetekende brief. Na het verstrijken van die termijn is de beslissing definitief.

De aangewezen ambtenaren kunnen hun beslissing herroepen of het bedrag van de administratieve geldboete aanpassen als de tegenargumenten gegrond blijken te zijn. In dat geval zal een nieuwe kennisgeving plaatsvinden. Zowel de betrokkene als de sociale verhuurder worden hiervan in kennis gesteld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. De kennisgeving vermeldt de motieven van herroeping of herziening van het bedrag van de administratieve geldboete. De Vlaamse Regering stelt hiervoor de nadere regels vast.

§ 6. Tegen de beslissing van de aangewezen ambtenaren kan de betrokkene beroep aantekenen bij de burgerlijke rechtbank. Dit beroep werkt schorsend.

§ 7. De administratieve geldboete moet worden betaald binnen zestig dagen nadat de beslissing definitief is geworden.

De aangewezen ambtenaren kunnen uitstel van betaling verlenen voor een door hen bepaalde termijn.

§ 8. De vordering tot betaling van de administratieve geldboete verjaart na verloop van vijf jaar, te rekenen vanaf de dag waarop ze is ontstaan. De verjaring wordt gestuit op de wijze en onder de voorwaarden, bepaald in artikel 2244 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De opbrengst van de administratieve geldboeten wordt gestort in het Solidariteitsfonds, vermeld in artikel 46.

Bij wanbetaling van de administratieve geldboete en toebehoren wordt een dwangbevel uitgevaardigd door de ambtenaar die belast is met de invordering. Dat dwangbevel wordt gevisieerd en uitvoerbaar verklaard door de ambtenaar die daartoe is aangewezen door de Vlaamse Regering.

Het dwangbevel wordt betekend bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een aangetekende brief.

Op het dwangbevel zijn de bepalingen van toepassing van het vijfde deel van het Gerechtelijk Wetboek houdende bewarend beslag en middelen tot tenuitvoerlegging.

§ 9. Met behoud van de toepassing van de strafbepalingen van artikelen 269 tot 274 van het Strafwetboek wordt een persoon gestraft met :

1 een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 26 tot 500 euro als hij de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, 1° of 2°, niet nakomt;

2° een gevangenisstraf van acht dagen tot één jaar of een werkstraf met een maximale duur van 250 uren of met een geldboete van 1.000 tot 5.000 euro, als hij, het krachtens hoofdstuk III van titel VII en de uitvoeringsbesluiten ervan gereguleerde toezicht verhindert. »

Art. 15. In artikel 114, § 2, van hetzelfde decreet, vervangen bij het decreet van 24 maart 2006, worden de woorden "artikel 100, § 1 en § 2," vervangen door de woorden "artikel 100".

Art. 16. De verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, 6°, 7° en 8°, en de proefperiode, vermeld in artikel 92, § 1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet, zijn niet van toepassing op de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet al huurder is van een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering kan met betrekking tot die huurder wel stimulerende maatregelen treffen zodat die huurder kan voldoen aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, 6°, 7° en 8°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet.

Art. 17. De Vlaamse Regering bepaalt de datum waarop dit decreet en artikel 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij dit decreet, in werking treden.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 15 december 2006.

De minister-president van de Vlaamse Regering,
Y. LETERME

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering,
M. KEULEN

Notas

(1) *Zitting 2005-2006.*

Stukken. — Ontwerp van decreet : 824, nr. 1. — Amendementen : 824, nrs. 2 en 3. — Verslag over hoorzitting : 824, nr. 4. — Verslag : 824, nr. 5. — Verslag over overleg inzake belangenconflict : 824, nr. 6.

Zitting 2006-2007.

Stukken. — Amendementen : 824, nrs. 7 en 8. — Tekst aangenomen door de plenaire vergadering : 824, nr. 9.

Handelingen. — Bespreking en aanneming. Vergaderingen van 6 december 2006.

TRADUCTION

AUTORITE FLAMANDE

F. 2007 — 852

[C — 2007/35228]

15 DECEMBRE 2006. — Décret portant modification du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement

Le Parlement flamand a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit : décret portant modification du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement.

Article 1^{er}. Le présent décret règle une matière régionale.

Art. 2. A l'article 2, § 1^{er}, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, modifié par les décrets des 19 mars 2004 et 24 décembre 2004, les modifications suivantes sont apportées :

1° le point 22° est remplacé par la disposition suivante :

« 22° habitation de location sociale : une habitation louée ou sous-louée à titre de résidence principale par :

a) la « Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen » ou une société de logement social

b) les offices de location sociale qui sont agréés comme service de location conformément à l'article 56;

c) le « Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen », une commune, un CPAS ou une association telle que visée à l'article 118 de la loi organique sur les CPAS pour autant qu'une subvention soit accordée pour cette habitation en vertu de l'article 38, 5°; et des articles 80, 94, 95 ou 96 du Code du Logement, joint à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et sanctionné par la loi du 2 juillet 1971, en vertu de l'article 49 du décret du 25 juin 1992 portant diverses dispositions d'accompagnement du budget 1992 ou en vertu du chapitre II ou III du titre VI;

d) une commune, un CPAS ou une organisation de location sociale, à l'exception des organisations de locataires, pour autant que le droit de gestion sociale sur l'habitation, visé à l'article 90, soit exercé ou pour autant qu'il s'agisse d'une habitation telle que visée à l'article 18, § 2; »;

2° il est ajouté un point 34°, rédigé comme suit :

« 34° locataire d'une habitation sociale :

e) le soussigné ou les soussignés particulier(s) lors de la demande d'un contrat de location;

f) la personne qui se marie ou cohabitera après le début du contrat de location, visé au point a), avec la personne visée au point a). Les personnes mentionnées sous a) et b) informent immédiatement le bailleur de l'habitation de location sociale de leur état civil;

g) le partenaire qui, aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand, cohabite de fait avec la personne mentionnée sous a), à condition que la personne mentionnée sous a) et le bailleur consentent à cosigner le contrat de location;

h) toute autre personne à l'exception des enfants mineurs qui y ont leur domicile principale, et qui, à condition que la ou les personne(s) mentionnée(s) sous a) et le bailleur consentent à cosigner le contrat de location. »

Art. 3. A l'article 3 du même décret, modifié par le décret du 19 mars 2004, les §§ 2 et 3 sont remplacés par la disposition suivante :

« § 2. La politique de logement est axée sur :

- 1° la réalisation de chances de développement optimales pour chacun;
- 2° la viabilité optimale de quartiers;
- 3° la promotion de l'intégration d'habitants dans la société;
- 4° la promotion de chances égales pour chacun.

§ 3. En vue de l'exécution des objectifs visés au § 2, le Gouvernement flamand peut, lors de la concrétisation des délégations qui lui sont conférées par d'autres dispositions du présent décret, prendre des mesures qui sont axées sur :

- 1° la qualité des habitations;
- 2° la qualité des alentours des logements;
- 3° la cohabitation des habitants dans le quartier;
- 4° l'abordabilité financière;
- 5° la participation des groupes d'habitants concernés.

Dans le cas de projets de nouvelles constructions ou de rénovation, l'objectif sera l'imbrication de divers genres et types d'habitations ainsi que la bonne intégration de nouveaux projets dans les environs existants. ».

Art. 4. A l'article 82 du même décret sont apportées les modifications suivantes :

1° au deuxième alinéa, entre les mots "habitation sociale de location" et les mots "ou réintègrent" sont insérés les mots "telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, premier alinéa, 22°, a) et c)";

2° au quatrième alinéa, les mots "pour qu'aucune habitation sociale" sont remplacés par les mots "pour qu'aucune habitation sociale telle que visée à l'article 2, § 1^{er}, premier alinéa, 22°, a) et c)".

Art. 5. Dans l'article 91 du même décret, modifié par les décrets des 8 décembre 2000 et 24 mars 2006, les §§ 1^{er} et 2 sont remplacés par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Les dispositions du présent titre s'appliquent aux habitations sociales de location, à l'exception des habitations qui :

- 1° qui sont mises à la disposition comme appartements-services dans le cadre de la Politique flamande du Bien-Etre;
- 2° qui font partie de projets de logement à caractère social tel que mentionné à l'article 33, § 1^{er}, deuxième alinéa;
- 3° qui sont louées, aux conditions arrêtées par le Gouvernement flamand, aux administrations publiques, aux organisations de bien-être ou aux organisations agréées à cet effet par le Gouvernement flamand;
- 4° qui sont louées aux ou mises à la disposition des catégories de personnes fixées par le Gouvernement flamand.

§ 2. Le Gouvernement flamand détermine les conditions de location des habitations sociales de location, dans le respect des dispositions de ce titre. Le Gouvernement flamand peut fixer des conditions spécifiques pour les habitations louées par :

- 1° la VMSW et les sociétés de logement social;
- 2° le VWF, après avis du VWF;
- 3° les communes et les accords de coopération intercommunaux, après avis de l'Association des Villes et Communes flamandes;
- 4° les CPAS et les associations visées à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale, après avis de l'Association des Villes et Communes flamandes;
- 5° les agences de location sociale, après avis de la structure de coopération et de concertation pour les organisations de locataires agréées et les agences de location sociale, agréées conformément à l'article 57. »

Art. 6. L'article 92 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 92. § 1^{er}. Une habitation sociale de location est louée sur la base d'un contrat de location écrit comportant au minimum les données et dispositions reprises ci-après :

- 1° la date de mise à disposition de l'habitation et d'entrée en vigueur du contrat de location;
- 2° l'identité du locataire de l'habitation de location sociale, ainsi que des enfants mineurs co-habitants;

3° en dérogation à l'article 3 de la division II du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en matière de loyer, la durée du bail et la possibilité de résiliation du contrat de location, ainsi que la période d'essai d'au maximum 2 ans aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. La période d'essai a pour but d'évaluer le locataire pendant cette période d'essai, ainsi que de le suivre minutieusement et éventuellement de le corriger. L'article 98, § 3, s'applique intégralement pendant la période d'essai. A la fin de la période d'essai, le contrat de location est, à défaut d'une évaluation négative par le bailleur d'une habitation sociale par rapport à ses obligations, visées au § 3, est continué sous forme d'un contrat de location de durée indéterminée. En cas d'une évaluation négative, conduisant à une cessation du contrat de location sociale, il ne peut pas exister de disproportions manifestes entre les faits qui se sont produits pendant la durée de la période d'essai et la cessation du contrat de location sur la base de ces faits;

- 4° les obligations, d'une part, du bailleur, et d'autre part, du locataire de l'habitation sociale de location;
- 5° les éléments de calcul des montants que le locataire de l'habitation sociale de location doit payer, à qui il doit les payer et le mode de paiement;
- 6° en dérogation à l'article 1762bis du Code civil, les conditions résolutoires;
- 7° le tribunal territorialement compétent en cas de litige.

Le Gouvernement flamand arrête un contrat de location type. Il ne peut être dérogé au contrat de location type que dans les cas arrêtés par le Gouvernement flamand.

§ 2. Le bailleur d'une habitation sociale de location respecte les obligations suivantes :

- 1° lors de la conclusion du contrat de location, communiquer, de bonne foi et immédiatement, le loyer à payer au locataire ainsi que lui donner une indication des charges locatives;
- 2° mettre l'habitation sociale de location qui répond aux exigences, visées à l'article 5, à la disposition du locataire et prendre soin que l'habitation sociale de location continue à répondre aux exigences, visées à l'article 5, pendant toute la durée du contrat de location;

3° d'entretenir l'habitation sociale de location dans un état tel qu'elle puisse servir à l'utilisation pour laquelle elle a été destinée et d'exécuter les réparations pour lesquelles le bailleur est responsable suivant le contrat type de location.

§ 3. Le locataire d'une habitation sociale de location respecte les obligations suivantes :

1° occuper l'habitation sociale de location, le cas échéant conjointement avec les enfants mineurs dont la garde lui a été attribuée. Toute modification de personnes occupant l'habitation sociale de location de façon durable, doit immédiatement être communiquée au bailleur concerné;

2° avoir son adresse principale à l'habitation sociale de location et y être domicilié;

3° payer le loyer;

4° communiquer les éléments nécessaires au calcul du loyer au bailleur si ce dernier le demande;

5° entretenir l'habitation sociale de location en bon père de famille;

6° pour autant que le locataire occupe une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, tel que mentionné dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais. Lors de l'apprentissage du Néerlandais, le but est d'atteindre un niveau correspondant à la valeur directive A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues. Le Gouvernement flamand arrête les modalités pour constater cette volonté. Les personnes pouvant prouver qu'elles répondent déjà à cette valeur directive pour le Néerlandais, sont exemptées aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand désigne également les catégories des personnes qui sont exemptées de cette obligation. La personne pouvant prouver à l'aide d'une attestation médicale qu'elle est grièvement malade ou qu'elle a un handicap mental ou physique l'empêchant en permanence d'obtenir la valeur directive A.1., est exemptée de cette obligation;

7° pour autant que le locataire occupe une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, tel que mentionné dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, sans porter préjudice aux facilités linguistiques, avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais. Lors de l'apprentissage du Néerlandais, le but est d'atteindre un niveau correspondant à la valeur directive A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues. Le Gouvernement flamand arrête les modalités pour constater cette volonté. Les personnes pouvant prouver qu'elles répondent déjà à cette valeur directive pour le Néerlandais, sont exemptées aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand désigne également les catégories des personnes qui sont exemptées de cette obligation. La personne pouvant prouver à l'aide d'une attestation médicale qu'elle est grièvement malade ou qu'elle a un handicap mental ou physique l'empêchant en permanence d'obtenir la valeur directive A.1., est en tout cas exemptée de cette obligation;

8° pour autant que le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique s'applique, suivre ou avoir suivi le trajet d'intégration civique;

9° occuper l'habitation sociale de location d'une telle manière que la viabilité ne soit pas compromise et qu'aucune nuisance exagérée n'est causée pour les voisins et les alentours immédiats.

Lorsque les obligations, visées au premier alinéa, ne sont pas respectées, le bailleur peut, aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand, accompagner ou faire accompagner le locataire de l'habitation sociale de location, si ce dernier y consent, en matière du respect de ses obligations. »

Art. 7. A l'article 93 du même décret, modifié par les décrets des 19 mars 2004 et 24 mars 2006, sont apportées les modifications suivantes :

1° au § 1^{er}, premier alinéa, la dernière phrase est supprimée;

2° au § 1^{er}, entre le premier et le deuxième alinéa, deux nouveaux alinéas sont insérés, rédigés comme suit :

« Au moment de l'enregistrement, le candidat-locataire doit, aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand :

1° qu'il répond aux conditions en matière de propriété immobilière et de revenu arrêtées par le Gouvernement flamand;

2° pour autant que le locataire veut occuper une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, tel que mentionné dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais. Lors de l'apprentissage du Néerlandais, le but est d'atteindre un niveau correspondant à la valeur directive A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues. Le Gouvernement flamand arrête les modalités pour constater cette volonté. Les personnes pouvant prouver qu'elles répondent déjà à cette valeur directive pour le Néerlandais, sont exemptées aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand désigne également les catégories des personnes qui sont exemptées de la condition de volonté d'apprendre le Néerlandais. La personne pouvant prouver à l'aide d'une attestation médicale qu'elle est grièvement malade ou qu'elle a un handicap mental ou physique l'empêchant en permanence d'obtenir la valeur directive A.1., est en tout cas exemptée de cette obligation;

3° pour autant qu'il occupe une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, tel que mentionné dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, sans porter préjudice aux facilités linguistiques, avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais. Lors de l'apprentissage du Néerlandais, le but est d'atteindre un niveau correspondant à la valeur directive A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues. Le Gouvernement flamand arrête les modalités pour constater cette volonté. Les personnes pouvant prouver qu'elles répondent déjà à cette valeur directive pour le Néerlandais, sont exemptées aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand désigne également les catégories des personnes qui sont exemptées de la condition de volonté d'apprendre le Néerlandais. La personne pouvant prouver à l'aide d'une attestation médicale qu'elle est grièvement malade ou qu'elle a un handicap mental ou physique l'empêchant en permanence d'obtenir la valeur directive A.1., est en tout cas exemptée de cette obligation;

4° pour autant que le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique s'applique, il a la volonté de suivre ou il a suivi le trajet d'intégration civique conformément au même décret.

Le registre mentionne en outre l'existence d'éventuelles priorités et de règles d'attribution telles que visées à l'article 95. »;

3° au § 3, l'alinéa deux est remplacé par la disposition suivante :

« Dans ce cas, les associations de logement social, les communes, les accords de coopérations intercommunales, les centres publics d'aide sociale et les associations, visées à l'article 118 de la loi organique des centres publics d'aide sociale, transmettent toutes les données utiles à cet effet à l'entité désignée par le Gouvernement flamand. »

Art. 8. L'article 95 du même décret est remplacé par la disposition suivante :

« Article 95. § 1^{er}. Le candidat-locataire, ainsi qu'au moment de l'accès au contrat de location courant, la personne, visée à l'article 2, § 1^{er}, premier alinéa, 34°, c) et d), ne peut être admis à une habitation sociale de location que lorsqu'il prouve :

1° qu'il répond aux conditions en matière de propriété immobilière et de revenu arrêtées par le Gouvernement flamand;

2° pour autant qu'il veut occuper une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, tel que mentionné dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais. Lors de l'apprentissage du Néerlandais, le but est d'atteindre un niveau correspondant à la valeur directive A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues. Le Gouvernement flamand arrête les modalités pour constater cette volonté. Les personnes pouvant prouver qu'elles répondent déjà à cette valeur directive pour le Néerlandais, sont exemptées aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand désigne également les catégories des personnes qui sont exemptées de la condition de volonté d'apprendre le Néerlandais. La personne pouvant prouver à l'aide d'une attestation médicale qu'elle est grièvement malade ou qu'elle a un handicap mental ou physique l'empêchant en permanence d'obtenir la valeur directive A.1., est en tout cas exemptée de cette obligation;

3° pour autant qu'il occupe une habitation sociale qui n'est pas située dans une commune de la périphérie ou de la frontière linguistique, tel que mentionné dans les lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative, sans porter préjudice aux facilités linguistiques, avoir la volonté d'apprendre le Néerlandais. Lors de l'apprentissage du Néerlandais, le but est d'atteindre un niveau correspondant à la valeur directive A.1. du Cadre européen commun de Référence pour Langues. Le Gouvernement flamand arrête les modalités pour constater cette volonté. Les personnes pouvant prouver qu'elles répondent déjà à cette valeur directive pour le Néerlandais, sont exemptées aux conditions à arrêter par le Gouvernement flamand. Le Gouvernement flamand désigne également les catégories des personnes qui sont exemptées de la condition de volonté d'apprendre le Néerlandais. La personne pouvant prouver à l'aide d'une attestation médicale qu'elle est grièvement malade ou qu'elle a un handicap mental ou physique l'empêchant en permanence d'obtenir la valeur directive A.1., est en tout cas exemptée de cette obligation;

4° pour autant que le décret du 28 février 2003 relatif à la politique flamande d'intégration civique s'applique, il a la volonté de suivre ou il a suivi le trajet d'intégration civique conformément au même décret.

Le bailleur accorde la priorité à ceux qu'il doit reloger conformément aux dispositions de l'article 18, § 2, deuxième alinéa, de l'article 26, et de l'article 60, § 3, et aux personnes visées à l'article 90, § 1^{er}, quatrième alinéa.

Les habitations sociales de location sont attribuées par l'organe compétent, compte tenu :

1° du choix du candidat-locataire d'une habitation sociale de location en qui concerne le type, le site et le loyer de l'habitation;

2° des objectifs particuliers de la politique du logement, visés à l'article 4, § 2;

3° du règlement d'attribution concrétisant le cas échéant les priorités et règles d'attribution locales arrêtées par le Gouvernement flamand.

Le Gouvernement flamand arrête les modalités de l'exécution du troisième alinéa et prête lors de la définition des priorités et règles en matière de l'attribution d'habitation sociale de location une attention supplémentaire aux candidats-locataires appartenant aux familles les plus défavorisées ou aux personnes isolées et aux habitants d'une habitation sociale de location souhaitant de déménager dans une habitation adaptée.

Le Gouvernement flamand instaure une procédure de recours pour les candidats-locataires qui se sentent préjudiciés lors de l'attribution d'une habitation sociale de location. Cette procédure fixe le délai et la forme de l'introduction d'une objection par un candidat-locataire, la possibilité d'être entendu ainsi que le mode de traitement de l'objection.

§ 2. Le règlement d'attribution, visé au § 1^{er}, troisième alinéa, 3°, est réalisé en concertation avec la commune ou dans le cadre d'un accord de coopération intercommunal. La commune ou le cadre d'un accord de coopération intercommunal arrête la procédure de réalisation. Lors de cette réalisation, ils concernent les acteurs locaux pertinents.

Le règlement d'attribution est présenté au Gouvernement flamand pour approbation conjointement avec le dossier administratif.

L'approbation est refusée lorsque le règlement d'attribution porte préjudice aux lois et décrets et leurs arrêtés d'exécution ou à l'intérêt général. La décision d'approbation ou de refus de l'approbation est motivée. Elle est prise dans les nonante jours calendriers suivant la réception de la demande d'approbation.

Lorsque dans ce délai aucune décision n'a été notifiée à la commune, la décision est réputée être acquise.

A défaut d'un règlement d'attribution, les priorités et règles d'attribution arrêtées par le Gouvernement flamand s'appliquent. »

Art. 9. A l'article 97, deuxième alinéa du même décret, modifié par le décret du 24 mars 2006, les mots "et le locataire" sont insérés entre les mots "le bailleur" et les mots "peuvent être".

Art. 10. Dans l'article 98 du même décret, les §§ 1^{er} et 3 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« § 1. Le contrat de location est conclu pour une durée indéterminée en prend fin de droit au dernier jour du mois suivant la date à laquelle le bailleur a appris le décès du locataire dernier mourant, visé à l'article 2, § 1^{er}, 36°, a), b) et c). Lorsque le contrat de location a trait à une habitation dont le locataire ne dispose que pendant une période limitée, la durée comporte moins de neuf ans, sauf si le bailleur-même ne dispose de l'habitation que pendant une brève période. Le Gouvernement flamand peut accorder des exceptions sur le délai minimum précité, entre autre pour l'accueil temporaire de familles se trouvant dans une situation de détresse ou qui attendent une habitation adaptée en cas de rénovation. »;

« § 3. Le bailleur ne peut terminer le contrat de location que dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire d'une habitation sociale de location ne répond plus aux conditions arrêtées conformément à l'article 96, § 1^{er};

2° en cas d'un défaut grave ou persistant de la part du locataire d'une habitation sociale de location ayant trait à ses obligations. Une infraction aux dispositions, visées à l'article 92, § 3, 1° et 2°, est assimilée à un défaut grave.

Le délai de résiliation comprend six mois. En cas d'un défaut grave ou persistant, le délai de résiliation comprend trois mois.

Lorsque le délai mentionné au premier alinéa, 2°, résulte du fait que le locataire d'une habitation sociale est insolvable, le contrat de location ne peut être terminé qu'après concertation avec le CPAS.

Art. 11. A l'article 99 du même décret, modifié par le décret du 8 décembre 2000, sont apportées les modifications suivantes :

1° le § 1^{er} est remplacé par la disposition suivante :

« § 1. Le Gouvernement flamand arrête le mode de calcul et de l'adaptation du loyer, compte tenu du revenu familial, de la composition familiale et de la qualité de l'habitation sociale de location, ainsi que de la spécificité du bailleur telle que fixée à l'article 91, § 2. »;

2° le § 2 est abrogé;

3° le § 5 est remplacé par les dispositions suivantes :

« § 5. Lorsque le bailleur bénéficie d'une subvention pour la location en application de l'article 72, premier alinéa, 3°, et que cette subvention est accordée en vue d'une diminution du loyer qui n'a pas été accordée à cause de la charge familiale, elle n'a pas d'influence sur le calcul du loyer, fixé au § 1^{er}. »

Art. 12. L'article 100 du même décret, modifié par le décret du 24 mars 2006, est remplacé par la disposition suivante :

« Article 100

Sans préjudice de l'article 93, le Gouvernement flamand peut régler l'introduction d'un registre central de candidats pour ce qui concerne les habitations sociales de location des bailleurs, visés à l'article 2, § 1^{er}. »

Art. 13. L'article 101 du même décret est abrogé.

Art. 14. Au Titre VII du même décret, il est ajouté un chapitre III, comprenant l'article 102*bis*, rédigé comme suit :

« CHAPITRE III. — *Surveillance, mesures et sanctions*

Article 102*bis*. § 1^{er}. Sans préjudice de l'application des sanctions mentionnées ci-après, les mesures administratives suivantes peuvent être imposées au bailleur et au locataire d'une habitation sociale de location qui ne respectent pas les conditions fixées au présent titre ou conformément au présent titre ou qui ne respectent pas leurs obligations :

1° la cessation ou l'exécution ou l'imposition de travaux, opérations ou activités;

2° imposition de l'interdiction de l'utilisation de l'installation, des appareils ou de garder des animaux lorsque ces derniers cause des nuisances exagérées.

Les mesures administratives comprennent la date finale de leur exécution imposée. Lors de la fixation du délai d'exécution, il est tenu compte du temps qui est raisonnablement nécessaire à leur exécution.

Les fonctionnaires chargés de l'imposition des mesures administratives, sont les fonctionnaires visés au § 2.

Les mesures administratives peuvent prendre la forme d'un ordre ou d'un acte effectif, au frais du contrevenant présumé, soit, en vue de terminer l'infraction, soit, en éliminant entièrement ou partiellement ses conséquences, soit, en évitant sa répétition.

Le Gouvernement flamand peut arrêter les modalités de la procédure et du contenu des mesures administratives.

§ 2. Le Gouvernement flamand désigne les fonctionnaires chargés du contrôle du respect des obligations imposées sur la base du présent titre et de ses arrêtés d'exécution pris en exécution du présent titre, et de l'imposition des amendes administratives. Les fonctionnaires désignés peuvent demander à cet effet aux intéressés tous renseignements et données nécessaires à l'accomplissement de leur tâches. L'intéressé qui fait l'objet d'une demande de communication de renseignements et de données doit apporter son concours dans le délai raisonnable imparti par les fonctionnaires compétents.

La qualité d'officier de la police judiciaire est conférée à ces fonctionnaires en vue de l'exercice de leur compétence.

§ 3. Une amende administrative peut être imposée au locataire d'une habitation sociale de location qui ne respecte pas une obligation prévue à l'article 92, § 3, à la condition que l'intéressé ait été dûment entendu ou convoqué. Cette amende administrative ne peut ni être inférieure à 25 euros ni supérieure à 5.000 euros.

En cas de l'imposition de l'amende administrative, il ne peut pas exister de disproportion manifeste entre les faits qui sont à la base de l'amende administrative et l'amende imposée sur la base de ces faits.

Une amende administrative ne peut pas être imposée :

1° lorsqu'une amende administrative avait déjà été imposée auparavant pour le fait en question;

2° lorsque le juge de répression a déjà prononcé un jugement en première instance en matière du fait en question.

§ 4. Tant l'intéressé que le bailleur social sont informés de la décision d'imposition de l'amende administrative par lettre recommandée contre récépissé. La notification motivée indique le montant de l'amende administrative. Le Gouvernement flamand fixe les modalités en la matière.

L'intéressé peut, dans les trente jours à compter à partir de la date de la déposition à la poste de la lettre recommandée, visée au premier alinéa, introduire une demande motivée de remise, de diminution ou de sursis de paiement de l'amende administrative. Cette demande est introduite par lettre recommandée et suspend la décision contestée.

Après avoir entendu l'intéressé, les fonctionnaires désignés décident des demandes et communiquent leur décision à l'intéressé dans les trente jours, à compter à partir de la date de la déposition à la poste de la demande visée au deuxième alinéa. Cette décision est communiquée par lettre recommandée contre récépissé.

Le fonctionnaire compétent peut une seule fois prolonger le délai précité de trente jours par lettre recommandée adressée à l'intéressé.

Lorsque la décision n'a pas été envoyée dans le délai imparti, la demande est réputée être acceptée.

§ 5. Lorsque l'intéressé conteste l'amende administrative, il peut, dans un délai de trente jours suivant la notification, visée à au § 4, premier alinéa, en informer les fonctionnaires désignés par lettre recommandée motivée. Passé ce délai, la décision devient définitive.

Les fonctionnaires compétents peuvent révoquer leur décision ou adapter le montant de l'amende administrative si ces contre-arguments s'avèrent fondés. Dans ce cas, une nouvelle notification sera envoyée. Tant l'intéressé que le bailleur social en sont informés par lettre recommandée contre récépissé. La notification mentionne les motifs de la révocation ou de la révision du montant de l'amende administrative. Le Gouvernement flamand fixe les modalités en la matière.

§ 6. L'intéressé peut former un recours contre la décision des fonctionnaires désignés auprès du tribunal civil. Le recours a un effet suspensif.

§ 7. L'amende administrative doit être payée dans les soixante jours après la notification de la décision définitive.

Les fonctionnaires désignés peuvent accorder un sursis de paiement pour un délai qu'ils fixent.

§ 8. La demande en paiement de l'amende administrative se prescrit après cinq ans, à compter du jour où elle est née. La prescription est interrompue selon le mode et aux conditions fixés à l'article 2244 et suivants du Code civil.

Le produit des amendes administratives est versé dans le Fonds de Solidarité, visé à l'article 46.

A défaut d'acquittement de l'amende administrative et accessoires, le fonctionnaire chargé du recouvrement délivre une contrainte. Cette contrainte est visée et déclarée exécutoire par le fonctionnaire désigné à cet effet par le Gouvernement flamand.

La contrainte est notifiée par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée.

Les dispositions du tome V du Code judiciaire portant saisie conservatoire et moyens d'exécution s'appliquent à la contrainte.

§ 9. Sans préjudice de l'application des dispositions pénales des articles 269 à 274 du Code pénal, une personne est punie :

1. d'un emprisonnement de huit jours à trois mois ou d'une peine de travail ayant une durée maximale de 250 heures ou d'une amende de 26 à 500 euros lorsqu'elle ne respecte pas les obligations visées à l'article 92, § 3, 1^o ou 2^o;

2^o d'un emprisonnement de huit jours à un an ou d'une peine de travail ayant une durée maximale de 250 heures ou d'une amende de 1.000 à 5.000 euros lorsqu'elle empêche le contrôle régulier en vertu du chapitre III du titre VII et de leurs arrêtés d'exécution. ».

Art. 15. A l'article 114, § 2, du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006, les mots "article 100, §§ 1^{er} et 2," sont remplacés par les mots "article 100".

Art. 16. Les obligations, visées à l'article 92, § 3, 6^o, 7^o et 8^o, et la période d'essai, visée à l'article 92, § 1^{er}, 3^o, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, tel que modifié par le présent décret, ne s'appliquent pas au locataire qui au moment de l'entrée en vigueur du présent décret est déjà locataire d'une habitation sociale de location. Le Gouvernement flamand peut, en ce qui concerne ce locataire, prendre des mesures stimulantes de sorte que le locataire puisse respecter les obligations, visées à l'article 93, § 3, 6^o, 7^o et 8^o, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, tel que modifié par le présent décret.

Art. 17. Le Gouvernement flamand arrête la date à laquelle le présent décret et l'article 102bis du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, inséré par le présent décret, entrent en vigueur.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 15 décembre 2006.

Le Ministre-Président du Gouvernement flamand,
Y. LETERME

Le Ministre flamand des Affaires intérieures, de la Politique des Villes, du Logement et de l'Intégration civique,
M. KEULEN

Notes

(1) *Session 2005-2006.*

Documents. — Projet de décret : 824, n^o 1. — Amendements : 824, n^{os} 2 et 3. — Rapport de l'audition : 824, n^o 4. — Rapport : 824, n^o 5. — Rapport de la concertation en matière de conflit d'intérêt : 824, n^o 6.

Session 2006-2007.

Documents. — Amendements : 824, n^{os} 7 et 8. — Texte adopté en séance plénière séance : 824, n^o 9.

Annales. — Discussion et adoption : séances du 6 décembre 2006.