

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## MINISTERIE

## VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2008 — 1679

[C – 2008/31239]

6 MAART 2008. — Besluit tot wijziging van het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid op artikel 20;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen, inzonderheid op artikel 8;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, inzonderheid op de artikelen 53, 156, 3<sup>o</sup> en 6<sup>o</sup>, c) en e), 157 en 160;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, inzonderheid op de artikelen 2, 20<sup>o</sup>, 5, gewijzigd bij besluit van 20 september 2001, 24, gewijzigd bij besluit van 20 september 2001 en 26, alsook bijlage 3, gewijzigd bij besluit van 19 februari 2004;

Gelet op het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij gegeven op 11 september 2007;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting gegeven op 21 september 2007;

Gelet op het advies 43.996/3 van de Raad van State gegeven op 22 januari 2008 in toepassing van artikel 84, eerste lid, 1<sup>o</sup> van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op voordracht van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** Artikel 2, 20<sup>o</sup> van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt vervangen door de volgende bepaling :

« 20<sup>o</sup>. Register : het register waarin de kandidaat-huurdere door de openbare vastgoedmaatschappij worden ingeschreven. Dit kan geïnformatiseerd beheerd worden; »

**Art. 2.** In artikel 5 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) § 3, tweede lid, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Zodra het dossier volledig is, meldt de maatschappij dit aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM, die over een termijn beschikt van vijftig dagen om het te valideren. Zodra de sociaal afgevaardigde de kandidatuur gevalideerd heeft, bevestigt de referentiemaatschappij voor zichzelf en voor de tweedelijnsmaatschappijen dat zij de aanvraag ontvangen heeft middels een schrijven per post, opgesteld in de taal van de aanvraag. Een steekkaart uit het register, waarvan het model door de BGHM is goedgekeurd, wordt bij het ontvangstbewijs gevoegd. Op de steekkaart staat de aanvangsdatum van de kandidatuur vermeld, welke overeenstemt met de datum waarop de kandidatuur door de maatschappij is ontvangen ».

b) Er wordt een § 3 ter ingevoegd, opgesteld als volgt :

« § 3ter. De sociaal afgevaardigde heeft toegang tot de gegevens van het in artikel 2, 20<sup>o</sup>, van dit besluit bedoelde register, teneinde de controletaken te kunnen uitoefenen die hem door de artikelen 53 en volgende van de Brusselse Huisvestingscode worden toegekend, evenals de in § 3 van dit artikel bepaalde opdracht inzake de validatie van de voornoemde gegevens ».

## MINISTERE

## DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2008 — 1679

[C – 2008/31239]

6 MARS 2008. — Arrêté modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment l'article 20;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, notamment l'article 8;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, notamment les articles 53, 156, 3<sup>o</sup> et 6<sup>o</sup>, c) et e), 157 et 160;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, notamment les articles 2, 20<sup>o</sup>, 5, modifié par l'arrêté du 20 septembre 2001, 24, modifié par l'arrêté du 20 septembre 2001 et 26 ainsi que l'annexe 3, modifiée par l'arrêté du 19 février 2004;

Vu l'avis la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale rendu le 11 septembre 2007;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement rendu le 21 septembre 2007;

Vu l'avis 43.996/3 du Conseil d'Etat donné le 22 janvier 2008 en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale;

Après délibération,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** L'article 2, 20<sup>o</sup> de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, est remplacé par la disposition suivante :

« 20<sup>o</sup>. Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la société immobilière de service public. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée; »

**Art. 2.** A l'article 5 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes :

a) Le § 3, alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Une fois le dossier complet, la société le communique au délégué social désigné par la SLRB, qui dispose d'un délai de vingt-cinq jours pour le valider. Dès que le délégué social a validé la candidature, la société de référence accuse réception de la demande, pour elle-même et pour les sociétés de seconde ligne, par une lettre à la poste, rédigée dans la langue de la demande. Une fiche registre dont le modèle est approuvé par la SLRB est jointe à l'accusé de réception. Cette fiche registre mentionne la date de prise d'effet de la candidature qui correspond à la date de réception de celle-ci par la société ».

b) Est inséré un § 3ter rédigé comme suit :

« § 3ter. Le délégué social a accès aux données figurant dans le registre, visé à l'article 2, 20<sup>o</sup>, du présent arrêté afin d'exercer la mission de contrôle qui lui est confiée par les articles 53 et suivants du Code bruxellois du Logement et la mission de validation de ces données prévue au § 3 du présent article ».

**Art. 3.** Artikel 23 van bijlage 3 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 23. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij een som die gelijk is aan twee of drie keer het bedrag van de in artikel 15 bedoelde reële huurprijs, afhankelijk van de vorm van de waarborg gekozen door de huurder en bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer de huurder ook vennoot van de openbare vastgoedmaatschappij is, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen die hij in deze openbare vastgoedmaatschappij bezit, mits instemming van de maatschappij, dienen als huurwaarborg. In dat geval moet de volstorting van de aandelen ten minste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in artikel 26, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen.

Overeenkomstig artikel 26 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, mag de voornoemde waarborg evenwel niet lager dan 356 euro en niet hoger dan 1.068 euro zijn.

De voornoemde waarborg is :

— ofwel gelijk aan twee maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven. Hij wordt op initiatief van de maatschappijverhuurder op een individuele rekening op naam van de huurder geplaatst bij.....

(vermelding van de gekozen instelling) en de interesten zullen ten bate van de huurder gekapitaliseerd worden.

Door de plaatsing wordt het actief van de rekening eerst aangewend voor elke schuld die voortvloeit uit het volledige of gedeeltelijke nietvervullen van de verplichtingen van de huurder.

— ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die geleidelijk aan wedersamengesteld moet worden. Bij de ondertekening van deze overeenkomst verbindt de huurder zich ertoe de huurwaarborg volledig weder samen te stellen door middel van vaste mensualiteiten van.....euro gedurende.... maand (maximum 36 maand).

— ofwel gelijk aan drie maal het bedrag van de reële huurprijs bedoeld in artikel 15 hierboven en wordt gesteld in de vorm van een bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling.

In het kader van dit contract belooft dit bedrag..... euro. »

**Art. 4.** In artikel 24 van hetzelfde besluit worden de woorden « 26 tweede lid » vervangen door de woorden « 26, § 2 ».

**Art. 5.** Artikel 26 van hetzelfde besluit wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 26. § 1. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen stort de huurder aan de maatschappij een geldsom die gelijk is aan 2 of 3 maand huur naargelang van de vorm van de waarborg bepaald in artikel 10, § 1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

§ 2. In afwijking van § 1 kan de huurwaarborg niet minder dan 356 euro en niet meer dan 1.068 euro bedragen.

§ 3. In afwijking van § 1 en op voorwaarde dat de maatschappij ermee instemt, kunnen de volgestorte bedragen van de maatschappelijke aandelen van een vennoot van de openbare vastgoedmaatschappij dienen als huurwaarborg. In dat geval moet de volstorting van de aandelen ten minste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in § 2. »

Brussel, op 6 maart 2008.

Namens de Regering :

De Minister-President

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking

Ch. PICQUE

**Art. 3.** L'article 23 de l'annexe 3 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 23. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société bailleuse une somme équivalant à deux ou trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant, selon la forme de la garantie choisie par le locataire et définie à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Lorsque le locataire est également coopérateur membre de la société immobilière de service public, les montants libérés des parts sociales qu'il détient dans cette société immobilière de service public peuvent servir avec l'accord de la société de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

Conformément à l'article 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, ladite garantie ne peut être inférieure à 356 euros ni supérieure à 1.068 euros.

Ladite garantie est :

— soit équivalente à deux fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et placée à l'initiative de la société bailleuse sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de .....

(mention de l'organisme choisi) et les intérêts seront capitalisés au profit du locataire.

Par le placement, l'actif du compte est affecté en priorité au paiement de toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

— soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement. Au moment de la signature de la présente convention, le locataire s'engage à reconstituer totalement par mensualités constantes de.....euros pendant.... mois (maximum 36 mois) la garantie locative.

— soit équivalente à trois fois le montant du loyer réel visé à l'article 15 ci-avant et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

Dans le cadre du présent contrat, celle-ci s'élève donc à..... euros. »

**Art. 4.** A l'article 24 du même arrêté, les termes « 26 alinéa 2 » sont remplacés par les termes « 26, § 2 ».

**Art. 5.** L'article 26 du même arrêté est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 26. § 1<sup>er</sup>. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société une somme équivalant à 2 ou 3 mois de loyer selon la forme de garantie prévue à l'article 10, § 1<sup>er</sup>, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

§ 2. En dérogation au § 1<sup>er</sup>, la garantie locative ne peut être inférieure à 356 euros ni supérieure à 1.068 euros.

§ 3. En dérogation au § 1<sup>er</sup> et avec l'accord de la société, les montants libérés des parts sociales d'un coopérateur membre de la société immobilière de service public peuvent servir de garantie locative. Dans ce cas, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu au § 2. »

Bruxelles, le 8 mars 2008.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président

Le Ministre 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, du logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

Ch. PICQUE