

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

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

N. 2012 — 2510 [C – 2012/31655]

**23 JULI 2012. — Ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode**

Het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement heeft aangenomen en Wij, Executieve, bekrachtigen, hetgeen volgt :

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

**Art. 2.** Artikel 66 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals ingevoegd bij de ordonnantie van 1 april 2004, wordt als volgt aangevuld :

« Indien de betwisting betrekking heeft op het einde van de huurovereenkomst van bepaalde duur, bedragen de in de leden 1, 3, 4, 5 en 7 voorziene termijnen respectievelijk vier, vijftien, vijfenveertig, vijftien en dertig dagen, terwijl de in lid 6 voorziene termijnen respectievelijk vier, vijftien en drie dagen bedragen. ».

**Art. 3.** Artikel 158 van dezelfde ordonnantie wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. – Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in uitvoering van het openbaar beheersrecht bedoeld in de artikelen 18 tot en met 22, gelden de door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders wier huurovereenkomst in werking treedt op 1 januari 2013 of later.

§ 2. – Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten, en met name artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, evalueren de huisvestingsmaatschappijen de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling :

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsincome gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd met een periode van drie jaar. Indien dit inkomen in de loop van de opzegtermijn opnieuw onder dit plafond van 150 % zou vallen door een beslissing of een voorzienbare of onvoorzienbare omstandigheid die al dan niet reeds bekend was op het moment van de kennisgeving van de opzegtermijn en buiten de wil van de huurder geschiedt, kan deze laatste de BGHM bij hoogdringend vatten, overeenkomstig de door de Regering vast te stellen modaliteiten;

2° indien het gezin een bovenmatige woning betreft en een door een huisvestingsmaatschappij voorgestelde woning weigert die vergelijkbaar comfort biedt, gelegen is in dezelfde gemeente of binnen een straal van 5 km vanaf zijn huidige woning en aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van 3 maanden en wordt een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, krachtens het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe huurovereenkomst werd gesloten, zal de in ditzelfde lid bedoelde evaluatie plaatsvinden op het einde van het tweede jaar van iedere nieuwe periode van drie jaar.

De Regering is ermee belast, vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die worden gesloten vanaf 1 januari 2013, te voorzien in herhuisvestingshulp voor huurders wier huurovereenkomst werd beëindigd met toepassing van het eerste lid.

§ 3. – Gehandicapte personen en bejaarden die ouder zijn dan 65 jaar op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

F. 2012 — 2510 [C – 2012/31655]

**23 JUILLET 2012. — Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement**

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

**Article 1<sup>er</sup>.** La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

**Art. 2.** L'article 66 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, tel qu'inséré par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2004, est complété comme suit :

« Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1<sup>er</sup>, 3, 4, 5 et 7 s'élèvent respectivement à quatre, quinze, quarante-cinq, quinze et trente jours, tandis que les délais prévus à l'alinéa 6 s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours. ».

**Art. 3.** L'article 158 de la même ordonnance est remplacé par la disposition suivante :

« § 1<sup>er</sup>. – A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement.

§ 2. – Au terme de huit années, et sans préjudice de l'application des règles de droit commun sur l'exécution des contrats, et notamment l'article 1184 du Code civil, les sociétés de logement vérifient la situation du ménage tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition :

1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans. Si, au cours du préavis, ses revenus devaient retomber sous ce plafond de 150 % en conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, connu ou non au moment de la notification du préavis et indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition, de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un périmètre de 5 km de son logement actuel, que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin moyennant un préavis de 3 mois et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

Lorsque, en vertu de l'alinéa précédent, le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu, la vérification visée à ce même alinéa intervient à la fin de la deuxième année de chaque nouvelle période de trois ans.

Le Gouvernement est chargé de mettre en place, avant l'expiration des premiers baux à durée déterminée conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, des mesures d'accompagnement au relogement des locataires dont le bail a pris fin en application de l'alinéa premier.

§ 3. – Restent soumises à des contrats types de bail d'une durée indéterminée, les personnes handicapées ainsi que les personnes ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial.

Bovendien wordt aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van het verlopen van de overeenkomst ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld.

Middels een opzegtermijn van zes maanden, zal een einde worden gemaakt aan huurovereenkomsten van onbepaalde duur van personen wier statuut van gehandicapte zou komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en wier huurovereenkomst inging op die datum of later. In ruil zal aan hen een huurovereenkomst van bepaalde duur worden voorgesteld. Een soortgelijk stelsel is van toepassing op niet-gehandicapte gezinsleden indien, opnieuw vanaf 1 januari 2013, de gehandicapte persoon overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de verhuurder gekende gezinssamenstelling.

§ 4. – Huurders die een nieuwe huurovereenkomst sluiten ten gevolge van een mutatie blijven eveneens onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur, voor zover hun initiële huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 januari 2013.

Indien de huurders wier initiële huurovereenkomst in werking is getreden op of na 1 januari 2013 een nieuwe huurovereenkomst sluiten ten gevolge van een mutatie, mag de duur van deze laatste overeenkomst opgeteld bij de duur van de vorige overeenkomst niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, naargelang de mutatie al dan niet plaatsvindt in de loop van de eerste huurovereenkomst. ».

**Art. 4.** In artikel 159, § 1, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « van onbepaalde duur » geschrapt.

**Art. 5.** In artikel 159, § 4, derde lid, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « van onbepaalde duur » geschrapt.

**Art. 6.** De Regering gaat jaarlijks over tot een evaluatie van de uitvoering van deze ordonnantie, die zij aan het Parlement voorlegt.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 23 juli 2012.

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Openbare Netheid en Ontwikkelingssamenwerking,

Ch. PICQUE

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

G. VANHENGEL

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
belast met Leefmilieu, Energie, Waterbeleid, Stadsvernieuwing,  
Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp en Huisvesting,

Mevr. E. HUYTEBROECK

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
belast met Openbare Werken en Vervoer,

Mevr. B. GROUWELS

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,  
belast met Tewerkstelling, Economie  
en Wetenschappelijk Onderzoek,

B. CEREXHE

Nota

*Documenten van het Parlement :*

*Gewone zitting 2011-2012.*

A-299/1 Ontwerp van ordonnantie

A-299/2 Verslag

*Integraal verslag :*

Bespreking en aanneming : vergadering van vrijdag 20 juli 2012.

Par ailleurs, les personnes soumises au bail de neuf ans mais qui, au moment de l'expiration du terme, sont devenues handicapées entre-temps, se voient proposer un bail d'une durée indéterminée.

Il est mis un terme, moyennant un préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement. A la place, un bail à durée déterminée leur est proposé. Un régime similaire s'applique aux membres non handicapés du ménage lorsque, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 toujours, la personne handicapée décède ou ne fait plus partie de la composition du ménage, connue du bailleur.

§ 4. – Les locataires concluant un nouveau bail à la suite d'une mutation restent également soumis à un contrat type de bail d'une durée indéterminée, pourvu que leur bail initial ait pris effet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement concluent un nouveau bail à la suite d'une mutation, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la mutation intervient au cours du premier bail ou non. ».

**Art. 4.** A l'article 159, § 1<sup>er</sup>, de la même ordonnance, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

**Art. 5.** A l'article 159, § 4, alinéa 3, de la même ordonnance, les mots « à durée indéterminée » sont supprimés.

**Art. 6.** Le Gouvernement procédera annuellement à l'évaluation de la mise en œuvre de la présente ordonnance, qu'il soumettra au Parlement.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 23 juillet 2012.

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, et de la Propreté publique et de la Coopération au Développement,

Ch. PICQUE

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

G. VANHENGEL

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Environnement, de l'Energie et de la Politique de l'Eau, de la Rénovation urbaine, de la Lutte contre l'incendie et l'Aide médicale urgente et du Logement,

Mme E. HUYTEBROECK

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargée des Travaux publics et des Transports,

Mme B. GROUWELS

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,  
chargé de l'Emploi, de l'Economie, de la Recherche scientifique,

B. CEREXHE

Note

*Documents du Parlement :*

*Session ordinaire 2011-2012.*

A-299/1 Projet d'ordonnance

A-299/2 Rapport

*Compte rendu intégral :*

Discussion et adoption : séance du vendredi 20 juillet 2012.