

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2016/31779]

22 SEPTEMBER 2016. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging 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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en in het bijzonder artikel 20;

Gelet op de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen en in het bijzonder artikel 8;

Gelet op de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende Brusselse Huisvestingscode, gewijzigd voor de laatste keer door de ordonnantie van 8 mei 2014, en in het bijzonder artikelen 2, § 2, 67, 9° en 138 en volgende;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 25 februari 2016;

Gelet op het akkoord van de minister van Begroting, gegeven op 14 april 2016;

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, uitgebracht op 20 mei 2016;

Gelet op het advies van de BGHM, uitgebracht op 26 april 2016;

Gelet op de adviesaanvraag binnen 30 dagen, die op 20 juli 2016 bij de Raad van State is ingediend, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat het advies niet is meegedeeld binnen die termijn;

Gelet op artikel 84, § 4, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Gelet op de ‘gendertest’ uitgevoerd in toepassing van artikel 3, 2° van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Op voordracht van de minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** De titels I tot IV en de artikelen 1 tot 42 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, zoals gewijzigd door de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997, 9 december 1999, 20 september 2001, 19 februari 2004, 6 maart 2008, 10 mei 2012, 13 december 2012, 6 november 2014 en 17 september 2015, worden vervangen door de volgende hoofdstukken en artikelen

“HOOFDSTUK I. – Algemene regels en definities

Artikel 1. Dit besluit is toepasbaar op de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen.

Het is niet toepasbaar op de verhuur van gebouwen of gedeelten ervan die bestemd zijn voor hetzij commercieel gebruik, hetzij een openbare dienst, hetzij woningen beschouwd als dienstwoning. Het is ook niet van toepassing op de verhuur van garages.

Art. 2. § 1. Voor de toepassing van dit besluit bedoelt men met :

1° Minister : de minister of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid huisvesting behoort;

2° Maatschappij : de openbare vastgoedmaatschappij met zetel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zelf, voor de woningen die haar toebehoren;

3° Woning : het individuele huis of het appartement dat ingericht is om bewoond te worden door een gezin, met inbegrip van de tuin en de aanhorigheden indien die aanpalend zijn;

4° Ongezonde woning : de woning die onbewoonbaar verklaard is of als ongezond erkend is, die niet verbeterbaar of die bestemd is om afgebroken te worden overeenkomstig de ordonnantie;

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2016/31779]

22 SEPTEMBRE 2016. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles modifiant 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

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et plus particulièrement l'article 20;

Vu la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises et plus particulièrement l'article 8;

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, modifiée pour la dernière fois par l'ordonnance du 8 mai 2014, et plus particulièrement les articles 2, § 2, 67, 9° et 138 et suivants;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 25 février 2016;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 14 avril 2016;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 20 mai 2016;

Vu l'avis de la SLRB, donné le du 26 avril 2016;

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours, adressée au Conseil d'État le 20 juillet 2016, en application de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Vu le test « gender » effectué en application de l'article 3, 2° de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Les titres I à IV et les articles 1 à 42 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, tel que modifié par les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 13 mars 1997, 9 décembre 1999, 20 septembre 2001, 19 février 2004, 6 mars 2008, 10 mai 2012, 13 décembre 2012, 6 novembre 2014 et 17 septembre 2015, sont remplacés par les chapitres et articles suivants :

« CHAPITRE I<sup>er</sup>. – Généralités et définitions

Article 1<sup>er</sup>. Le présent arrêté est applicable à la location d'habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et par les sociétés immobilières de service public.

Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement considéré comme logement de fonction. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages.

Art. 2. § 1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions;

2° Société : la société immobilière de service public sise en Région de Bruxelles-Capitale ou la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale elle-même pour les logements qui lui appartiennent;

3° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances s'ils sont attenants;

4° Logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre, non améliorable ou qui est destiné à être démoli par application de l'ordonnance;

5° Aangepaste woning : de woning die ontworpen is voor een bepaald type gezin, conform de in artikel 3 van dit besluit opgestelde normen;

6° Gezin : de persoon die alleen woont of de personen die dezelfde woning delen, zelfs indien zij niet in de betrokken woning zijn gedomicilieerd;

7° Huurder : de persoon of de personen die een gezin vormen of er deel van uitmaken en die een huurcontract met de maatschappij afsluiten;

8° Kandidaat-huurder : de persoon of de personen die een aanvraag indienen met het oog op het huren van een woning van de maatschappij;

9° Erkende gehandicapte persoon : de persoon erkend als gehandicapte overeenkomstig artikel 135, eerste lid, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen. Bovendien wordt de persoon die voor meer dan 66 % als gehandicapte door de Federale Overheidsdienst Sociale Zekerheid op basis van feiten opgetreden na de leeftijd van 65 erkend is, als erkende gehandicapte persoon beschouwd voor de toepassing van de artikelen 3, 2°, 8,§ 2,4°, 31, 66 en 83;

10° Kind ten laste :

- het kind dat onder de aansprakelijkheid van een van de gezinsleden valt die tevens de rechthebbende op kinderbijslag is;

- het kind voor wie geen enkel gezinslid een dergelijke toelage ontvangt, maar van wie de minister vindt dat het inderdaad ten laste is van een gezinslid, wanneer er wordt bewezen dat het kind geen inkomsten of lage inkomsten genoot en voor zover het feitelijk met de huurder samenleeft;

- het kind erkend als gehandicapte wordt geteld als twee kinderen ten laste;

11° Inkomsten : de netto-inkomsten uit onroerende of roerende goederen en het netto belastbaar bedrag van de inkomsten uit beroepsbezigheden voor elke aftrek, verhoogd of verminderd met de uitkeringen voor onderhoud die ontvangen of betaald zijn en de aftrekken verricht voor kinderopvang zoals bepaald in het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992. De betrokken inkomsten worden vastgesteld op basis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen van het land waar ze worden belast. De studiebeurzen toegekend aan gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kinderen ten laste, worden eveneens als inkomsten beschouwd.

Worden eveneens als inkomsten beschouwd, het leefloon en de toelagen voor gehandicapte;

De volgende toelagen worden beschouwd als toelagen voor gehandicapten :

- De inkomensvervangende tegemoetkoming in de zin van de wet van 27 februari 1987;

- het bedrag dat hieraan gelijk is in de zin van artikel 28 van de wet van 27 februari 1987 voor de gehandicapten aan wie een tegemoetkoming werd toegekend die voor 1 januari 1975 is ingegaan of de gewone of bijzondere toelage bepaald door de wet van 27 juni 1989 voor de gehandicapten aan wie een gewone toelage werd toegekend die na 31 december 1974 maar vóór 1 juli 1987 is ingegaan;

12° Gezinsinkomens : de samengestelde inkomsten van alle gezinsleden, met uitzondering van die van de kinderen ten laste;

13° Referentie-inkomen : het bedrag van de inkomsten vastgesteld in dit besluit en bestemd om de berekening van de reële huurprijs mogelijk te maken;

14° Referentiejaar : het voorlaatste jaar dat het jaar vóór dat van het van kracht worden van de berekening van de huurprijs voorafgaat;

15° Kostprijs : de boekhoudkundige kostprijs die het geheel van de uitgaven, gedragen door de maatschappij voor het verwerven, het bouwen, het renoveren en het aanpassen van de woning, vertegenwoordigt. Deze kostprijs moet door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurd worden;

16° Geactualiseerde kostprijs : de kostprijs van de woning die jaarlijks aangepast wordt op 1 januari volgens de gezondheidsindex;

17° Basishuurprijs : het jaarlijks bedrag, berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de sociale woning en vastgesteld binnen de bij dit besluit bepaalde perken;

18° Reële huurprijs : de som die jaarlijks door de huurder moet worden betaald en die vastgesteld is overeenkomstig de bepalingen van dit besluit;

19° Solidariteitsbijdrage : het bedrag, betaald door de huurders van een sociale woning van wie de inkomsten hoger zijn dan de toelatingsinkomens van toepassing op hun gezin dat gevoegd wordt bij de reële huurprijs zoals vastgesteld overeenkomstig dit besluit;

5° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 du présent arrêté;

6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;

7° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société;

8° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une demande en vue de prendre en location un logement de la société;

9° Personne reconnue handicapée : la personne reconnue handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus. En outre, la personne reconnue handicapée à plus de 66 % par le Service Public Fédéral Sécurité Sociale sur base de faits survenus après l'âge de 65 ans est considérée comme personne reconnue handicapée pour l'application des articles 3, 2°, 8,§ 2, 4°, 31, 66 et 83;

10° Enfant à charge :

- l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales;

- l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne perçoit de telles allocations, mais que le Ministre estime être, effectivement, à charge d'un membre du ménage, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié et pour autant qu'il vive de fait avec le locataire;

- l'enfant reconnu handicapé est compté pour deux enfants à charge;

11° Revenus : les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987;

- le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1<sup>er</sup> janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1<sup>er</sup> juillet 1987;

12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

13° Revenu de référence : le montant du revenu établi par le présent arrêté et destiné à permettre le calcul du loyer réel;

14° Année de référence : l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à l'entrée en vigueur du calcul du loyer;

15° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par la société pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient doit être approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

16° Prix de revient actualisé : le prix de revient du logement adapté tous les ans, au 1<sup>er</sup> janvier, et selon l'indice santé;

17° Loyer de base : le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement social et fixé dans les limites déterminées par le présent arrêté;

18° Loyer réel : la somme due annuellement par le locataire et fixée conformément aux dispositions du présent arrêté;

19° Cotisation de solidarité : le montant payé par les locataires d'un logement social dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission applicable à leur ménage et qui s'ajoute au loyer réel tel que fixé conformément au présent arrêté;

20° Register : het register waarin de kandidaat-huurders door de openbare vastgoedmaatschappij worden ingeschreven. Dit kan geïnformatiseerd beheerd worden;

21° Ordonnantie : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

22° Specifieke sociale vermindering : de specifieke huurvermindering toegekend, na akkoord van de sociaal afgevaardigde, door de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappij omwille van de buitengewone moeilijke toestand van de huurder van een sociale woning;

23° Toelatingsinkomens : de maximuminkomsten bedragen bepaald bij dit besluit die de kandidaat-huurders mogen genieten naargelang de samenstelling van hun gezin en in functie van het type van woning waarvoor ze een aanvraag indienden;

24° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers meer dan wat de norm, bepaald bij artikel 3 van dit besluit, voorschrijft;

25° Gewestelijke referentie : de identificatiecode van de kandidaat-huurder bestaande uit het identificatienummer van de maatschappij van inschrijving en een volgnummer in de gewestelijke gegevensbank;

26° Referentiemaatschappij : de maatschappij waartoe de aanvrager van een woning zich richt om zich in te schrijven als kandidaat-huurder van de maatschappij en desgewenst van andere maatschappijen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

27° Tweedelijksmaatschappij : de maatschappij waarbij de kandidaat-huurder zich inschrijft via de referentiemaatschappij;

28° Coöperatieve huurdersmaatschappij : maatschappij waarin de woningen uitsluitend worden toegekend aan de eigen coöperanten of aan kandidaat-huurders die zich ertoe verbonden hebben in te schrijven op aandelen van de maatschappij;

29° Schraping : operatie die erin bestaat een kandidatuur voor een woning bij alle hierbij betrokken maatschappijen in te trekken;

30° Verwerping : operatie die erin bestaat om een kandidatuur voor een woning in een maatschappij op te heffen. In het geval dat de maatschappij die tot de verwerping overgaat, de referentiemaatschappij van de kandidaat-huurder is, brengt deze verwerping de schraping van de kandidatuur met zich;

31° Passiefwoning : individuele woning :

- met een totaal primair energieverbruik voor verwarming, sanitair warm water en elektrische hulpapparaten kleiner dan 45 kWu per m<sup>2</sup> en per jaar;

- met een luchtdichtheid bij een drukverschil van 50 Pa kleiner dan 0.6 per uur;

- een netto energiebehoefte voor verwarming kleiner dan 15 kWu per m<sup>2</sup> et per jaar;

- met een temperatuur van oververhitting die elk jaar slechts gedurende 5 % van de tijd boven 25° C mag uitstijgen;

- en die als dusdanig wordt erkend door één of meerdere van de bevoegde organismen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als dusdanig werden geïdentificeerd;

32° Zeer lage energiewoning : individuele woning met :

- een netto energiebehoefte voor verwarming kleiner dan 30 kWu per m<sup>2</sup> et per jaar;

- met een totaal primair energieverbruik voor verwarming, sanitair warm water en elektrische hulpapparaten kleiner dan 95 kWu per m<sup>2</sup> en per jaar;

- en die als dusdanig wordt erkend door één of meerdere van de bevoegde organismen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als dusdanig werden geïdentificeerd;

33° Lage energiewoning : individuele woning met :

- een netto energiebehoefte voor verwarming kleiner dan 60 kWu per m<sup>2</sup> et per jaar;

- met een totaal primair energieverbruik voor verwarming, sanitair warm water en elektrische hulpapparaten kleiner dan 150 kWu per m<sup>2</sup> en per jaar;

- en die als dusdanig wordt erkend door één of meerdere van de bevoegde organismen die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij als dusdanig werden geïdentificeerd;

34° Energieprestaties van een gebouw : de hoeveelheid energie die effectief wordt verbruikt of nodig geacht wordt om te voldoen aan de verschillende behoeften bij een standaard gebruik van het gebouw;

20° 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;

21° Ordonnance : ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

22° Réduction sociale spécifique : la réduction de loyer ponctuelle octroyée par le Conseil d'administration de la société immobilière de service public, après accord du délégué social, en raison de la situation de précarité exceptionnelle du locataire d'un logement social;

23° Revenus d'admission : les montants maxima de revenus établis par le présent arrêté et dont peuvent bénéficier les candidats locataires en fonction de la composition de leur ménage et en fonction du type de logement pour lesquels ils introduisent une demande;

24° Logement suradapté : le logement disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté;

25° Référence régionale : le code d'identification du candidat locataire, composé du numéro d'identification de la société d'inscription et d'un numéro d'ordre dans la base de données régionale;

26° Société de référence : la société à laquelle le demandeur de logement s'adresse en vue de s'inscrire comme candidat locataire de cette société et s'il le souhaite, d'autres sociétés de la Région de Bruxelles-Capitale;

27° Société de seconde ligne : la société auprès de laquelle le candidat locataire s'inscrit via la société de référence;

28° Société coopérative de locataires : la société dans laquelle les logements sont exclusivement attribués à ses coopérateurs ou à des candidats locataires qui se sont engagés à souscrire des parts de la société;

29° Radiation : l'opération consistant à supprimer une candidature au logement dans l'ensemble des sociétés concernées par celle-ci;

30° Rejet : l'opération consistant à supprimer une candidature au logement dans une seule société concernée par celle-ci. Au cas où la société qui procède au rejet est la société de référence du candidat locataire, ce rejet entraîne la radiation de la candidature;

31° Logement passif : habitation individuelle présentant :

- une consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure à 45 kWh par m<sup>2</sup> et par an;

- une étanchéité à l'air sous 50 Pa inférieure à 0.6 par heure;

- un besoin net de chauffage inférieur à 15 kWh par m<sup>2</sup> et par an;

- une température de surchauffe qui ne peut dépasser les 25°C que pendant 5 % du temps de l'année;

- et reconnue comme telle par un (des) organisme(s) compétents identifiés comme tel(s) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

32° Logement très basse énergie : habitation individuelle présentant :

- un besoin net de chauffage inférieur à 30 kWh par m<sup>2</sup> et par an;

- une consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure à 95 kWh par m<sup>2</sup> et par an;

- et reconnue comme telle par un (des) organisme(s) compétents identifiés comme tel(s) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

33° Logement basse énergie : habitation individuelle présentant :

- un besoin net de chauffage inférieur à 60 kWh par m<sup>2</sup> et par an;

- une consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure à 150 kWh par m<sup>2</sup> et par an;

- et reconnue comme telle par un (des) organisme(s) compétents identifiés comme tel(s) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

34° Performances énergétiques d'un bâtiment : la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment;

35° Oudermatige woning : sociale woning die beschikt over een aantal kamers dat lager ligt in vergelijking met wat de norm, bepaald in artikel 3 van dit besluit, voorschrijft;

36° Patrimoniumoverdracht : elke willekeurige juridische handeling tussen openbare vastgoedmaatschappijen die de overheveling van sociale woningen, bescheiden woningen en/of woningen voor middeninkomens van de ene openbare vastgoedmaatschappij naar een andere ten uitvoer wil brengen;

37° Sociale huurwoning : de woning die aangekocht is, in erfpacht genomen is of waarvoor een recht van opstal bestaat, gebouwd of verbouwd door een maatschappij en die bestemd is voor het huisvesten van huurders, die aan de voorwaarden in artikel 31 van dit besluit beantwoorden;

38° Huurwoning voor bescheiden inkomens : de woning die aangekocht is, in erfpacht genomen is of waarvoor een recht van opstal bestaat, gebouwd of verbouwd door een maatschappij en die bestemd is voor het huisvesten van huurders, die aan de voorwaarden in artikel 66 van dit besluit beantwoorden;

39° Huurwoning voor middeninkomens : de woning die aangekocht is, in erfpacht genomen is of waarvoor een recht van opstal bestaat, gebouwd of verbouwd door een maatschappij en die bestemd is voor het huisvesten van huurders, die aan de voorwaarden in artikel 83 van dit besluit beantwoorden.

Art. 2bis. De gedane verwijzing naar de generische term "woning" in dit besluit, zonder dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen sociale woning, woning voor bescheiden inkomens of woning voor middeninkomens beoogt zowel de sociale woning als de woning voor bescheiden inkomens en die voor middeninkomens.

HOOFDSTUK II. — *Gemeenschappelijke bepalingen voor de sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens die door de maatschappijen verhuurd worden*

#### Afdeling 1. — Aangepaste woning

Art. 3. Om beschouwd te worden als geschikt voor verhuur moet de woning in functie van de gezinssamenstelling, het volgende aantal slaapkamers bevatten :

1° een slaapkamer per alleenstaande persoon, per gehuwd of samenwonend koppel. De flats en studio's zijn ook geschikt voor een alleenstaande persoon of een koppel;

2° twee slaapkamers voor een gehuwd of samenwonend koppel waarvan een van de leden een persoon erkend als gehandicapt is voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft;

3° een bijkomende slaapkamer per kind : voor twee kinderen van hetzelfde geslacht die jonger zijn dan 15 jaar of twee kinderen van verschillend geslacht die beide jonger zijn dan 12 jaar, volstaat echter één kamer op voorwaarde dat de kamer een oppervlakte van minstens 6 m<sup>2</sup> heeft, voor zover geen van deze kinderen als gehandicapt zijn erkend;

4° een bijkomende slaapkamer voor de meerderjarige persoon die of het koppel dat van het gezin deel uitmaakt;

5° twee slaapkamers voor een koppel zonder kinderen waarvan beide leden jonger dan 35 jaar zijn voor zover de kandidaat-huurder hierom verzocht heeft.

Voor de toepassing van dit besluit wordt de woning als aangepast beschouwd wanneer op 1 januari 2016 de woning volgens de van kracht zijnde normen vóór 1 januari 2015 als aangepast beschouwd werd en in zover deze normen verder nageleefd worden.

Bij de toekenning van de woningen kan de maatschappij na akkoord van de sociaal afgevaardigde afwijken van de hierboven vastgestelde normen ten voordele van de kandidaat-huurder die hierom verzocht heeft.

De hier gestelde normen zijn niet van toepassing op een huurcontract bij rehabilitatie, afgesloten vóór de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* of afgesloten conform het model van bijlage 5 bij dit besluit.

De weigering van een aangepaste woning voorzien van een gelijkwaardig comfort, gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer en die in navolging van een door een huurder ingediende mutatie-aanvraag het voorwerp uitmaakt van een voorstel tot toewijzing dat wordt uitgebracht krachtens artikel 7 van dit besluit (en die de maatschappij verplicht moet voorstellen binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden), kan ertoe leiden dat de maatschappij de huurovereenkomst beëindigt middels een opzegtermijn van zes maanden met ingang op de eerste dag van de maand volgend op deze waarin er kennis werd gegeven van de opzeg, voor zover de nieuwe huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

35° Logement sous-adapté : le logement disposant d'un nombre de chambres inférieur au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté;

36° Transfert de patrimoine : tout acte juridique quelconque entre sociétés immobilières de service public visant à réaliser le transfert de logements sociaux, modérés et/ou moyens d'une société immobilière de service public à une autre;

37° Logement locatif social : le logement acquis, pris en droit d'emphytéose ou en droit de superficie, construit ou aménagé par une société et qui est destiné à l'habitation de locataires, qui répondent aux conditions établies à l'article 31 du présent arrêté;

38° Logement locatif modéré : le logement acquis, pris en droit d'emphytéose ou en droit de superficie, construit ou aménagé par une société et qui est destiné à l'habitation de locataires, qui répondent aux conditions établies à l'article 66 du présent arrêté;

39° Logement locatif moyen : le logement acquis, pris en droit d'emphytéose ou en droit de superficie, construit ou aménagé par une société et qui est destiné à l'habitation de locataires, qui répondent aux conditions établies à l'article 83 du présent arrêté.

Art. 2bis. La référence faite au terme générique « logement » dans le présent arrêté, sans qu'il soit fait de distinction entre le logement social, modéré ou moyen vise aussi bien le logement social que le logement modéré ou moyen.

#### CHAPITRE II. — *Dispositions communes aux logements sociaux, modérés et moyens mis en location par les sociétés*

##### Section 1<sup>re</sup>. — Logement adapté

Art. 3. Pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit comprendre, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple;

2° deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne reconnue handicapée pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande;

3° une chambre supplémentaire par enfant; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 15 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 12 ans, une chambre seulement à condition que la chambre ait une superficie d'au moins 6 m<sup>2</sup>, pour autant qu'aucun de ces enfants ne soient reconnus handicapés;

4° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;

5° deux chambres pour le couple sans enfant dont les deux membres ont moins de 35 ans pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande.

Pour l'application du présent arrêté, le logement est considéré comme adapté lorsqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le logement était considéré comme adapté selon les normes en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et pour autant que ces normes continuent à être respectées.

Lors de l'attribution de logements, la société peut, après accord du délégué social, déroger aux normes fixées ci-dessus en faveur du candidat locataire qui en a exprimé la demande.

Les normes ci-établies ne sont pas d'application au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au *Moniteur belge* ou conclu conformément au modèle de l'annexe 5 du présent arrêté

Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution suite à une demande de mutation introduire par le locataire émise en application de l'article 7 du présent arrêté (et que la société a l'obligation de proposer dans la mesure de ses disponibilités) peut conduire la société à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

*Afdeling 2. — Register*

Art. 4. § 1. De maatschappijen worden belast met de uitvoering van de bepalingen van dit besluit betreffende de inschrijving van kandidaat-huurders en de toewijzing van woningen.

§ 2. De maatschappijen mogen enkel de gegevens verzamelen die strikt noodzakelijk zijn voor de toepassing van de bepalingen in dit besluit. Gegevens ter aanvulling van deze bedoeld in § 3, tweede lid, mogen zij slechts verzamelen mits de sociaal afgevaardigde hiermee instemt.

§ 3. Al de registers van kandidaat-huurders van de maatschappijen worden gehergroepeerd in een gewestelijke gegevensbank beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij om de overdracht van informatie tussen de maatschappijen onderling te bevorderen.

De Minister stelt vast welke gegevens over de kandidaat-huurders door de referentiemaatschappijen moeten verzameld worden en die vervolgens via de gewestelijke gegevensbank overgeheveld moeten worden naar de tweedelijnsmaatschappijen betrokken bij de aanvraag en welke structuur de fiches moeten hebben waarop de gegevens worden verzameld.

De gegevens betreffende het nationaal nummer van de meerderjarige gezinsleden die niet de hoedanigheid bezitten van kind ten laste, de gewestelijke referentie en het nummer van de kandidaat-huurder in de referentiemaatschappij en de categorie(ën) van woningen waarvoor ze ingeschreven worden, worden aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en aan al de openbare vastgoedmaatschappijen meegedeeld, teneinde dubbele inschrijvingen te vermijden.

§ 4. Wanneer de gegevens met betrekking tot de kandidaat-huurders naar de gewestelijke gegevensbank worden overgeheveld, worden zij hiervan op de hoogte gesteld. Er mogen geen andere individuele inlichtingen over de kandidaat-huurders worden doorgegeven zonder hun voorafgaande schriftelijke toestemming.

§ 5. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kan over kandidaat-huurders al de gedepersonaliseerde inlichtingen verzamelen geconsolideerd op het niveau van elk van de maatschappijen en van de gemeenten of van het Gewest. Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, de Regering en de adviesraad voor huisvesting krijgen toegang tot deze gedepersonaliseerde informatie. Zij kan worden meegedeeld aan derden mits de Regering en de Raad van Bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hiermee instemmen.

*Afdeling 3. — De kandidaturen*

Art. 5. § 1. De kandidatuur voor het huren van een woning beheerd door een maatschappij wordt ingediend middels een origineel exemplaar van het formulier van huuraanvraag voor de betreffende woningcategorie (sociaal, voor bescheiden inkomens of voor midden-inkomens). Deze formulieren worden opgesteld door de Minister en de exemplaren ervan worden aangemaakt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Het wordt door alle maatschappijen op eenvoudige aanvraag gratis opgestuurd of overhandigd aan de personen die erom verzoeken. De maatschappijen kunnen de verspreiding van deze exemplaren toevertrouwen aan derden, op de wijze die zij zelf bepalen en na goedkeuring door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Dit formulier moet behoorlijk ingevuld en ondertekend worden door de kandidaat-huurder, door de persoon met wie hij/zij gehuwd is of feitelijk samenwoont, evenals door de andere meerderjarige gezinsleden. De kandidatuur wordt per aangetekende brief aan de zetel van de maatschappij gericht, of wordt er afgegeven tegen een bericht van ontvangst. De poststempel of de datum van ontvangst geldt als datum waarop de aanvraag is ingediend.

§ 2. De maatschappij mag geen enkele kandidatuur weigeren die door middel van het in § 1 bedoelde formulier wordt ingediend door een kandidaat die heeft bewezen dat hij de bij artikelen 31, 66 of 83 bepaalde voorwaarden vervult, voor zover die voorwaarden op hem van toepassing zijn.

Het aanslagbiljet of bij gebreke hiervan, elk ander bewijsstuk, geldt als bewijs voor de in artikelen 31, 66 en 83 bedoelde inkomens.

Om zich over de ontvankelijkheid van een kandidatuur te kunnen uitspreken, moet de maatschappij in het bezit zijn van alle stukken die het formulier bedoeld in de 1e paragraaf dienen aan te vullen en waarvan de lijst is opgesteld door de Minister, met uitsluiting van enig ander document.

*Section 2. — Registre*

Art. 4. § 1<sup>er</sup>. Les sociétés sont chargées de la mise en œuvre des dispositions du présent arrêté relatives à l'inscription des candidats locataires et à l'attribution de logements.

§ 2. Les sociétés ne peuvent recueillir que les données strictement nécessaires à l'application des dispositions du présent arrêté. Elles ne peuvent recueillir des données complémentaires à celles visées au § 3 alinéa 2 que moyennant l'accord du délégué social.

§ 3. L'ensemble des registres de candidats locataires des sociétés sont regroupés au sein d'une base de données régionale gérée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, afin de favoriser le transfert d'informations entre les sociétés.

Le Ministre détermine l'ensemble des données relatives aux candidats locataires qui doivent être recueillies par les sociétés de référence et qui sont transmises via la base de données régionale aux sociétés de seconde ligne concernées par la demande ainsi que la structure des fiches regroupant ces données.

Les données relatives au numéro national des membres du ménage majeurs et n'ayant pas la qualité d'enfant à charge, la référence régionale, le numéro de candidat locataire dans la société de référence et la ou les catégorie(s) de logement dans laquelle il s'inscrit sont transmis à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'ensemble des sociétés immobilières de service public, afin d'éviter les doubles inscriptions.

§ 4. Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant à la base de données régionale. Aucune autre communication d'informations individuelles relatives à des candidats locataires ne peut être faite, sans l'accord écrit et préalable de ceux-ci.

§ 5. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut recueillir l'ensemble des informations dépersonnalisées relatives aux candidats locataires consolidées à l'échelle de chaque société, de chaque commune ou de la Région. Cette information dépersonnalisée est accessible au Parlement et au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'au conseil consultatif du logement. Elle peut être communiquée à des tiers sur accord du Gouvernement et du Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

*Section 3. — Les candidatures*

Art. 5. § 1<sup>er</sup>. La candidature à la location d'un logement géré par une société est introduite au moyen d'un exemplaire original du formulaire de demande de logement pour la catégorie concernée de logement (social, modéré ou moyen). Ces formulaires sont établis par le Ministre et ses exemplaires sont réalisés par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il est envoyé ou remis gratuitement, sur simple demande, par toutes les sociétés aux personnes qui en font la demande. Les sociétés peuvent confier la diffusion des exemplaires à des tiers, selon les modalités qu'elles déterminent et moyennant l'accord de la Société du Logement de Bruxelles-Capitale.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. La candidature est adressée par lettre recommandée au siège de la société, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

§ 2. La société ne peut refuser aucune candidature introduite au moyen du formulaire prévu au § 1<sup>er</sup> par un candidat qui établit qu'il remplit les conditions prévues aux articles 5bis et 31, 66 ou 83, pour autant que celles-ci lui soient applicables.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus visés aux articles 31, 66 et 83 ou à défaut par toute autre pièce justificative.

Pour être en mesure de se prononcer sur la recevabilité d'une candidature, la société doit être en possession de l'ensemble des pièces devant être produites en complément du formulaire visé au paragraphe premier dont la liste est établie par le Ministre, et à l'exclusion de tout autre document.

§ 2bis. De kandidaat-huurder kiest een referentiemaatschappij die zijn dossier beheert. De kandidaat-huurder kan tevens één of meerdere andere maatschappijen kiezen waarbij hij zich in tweede lijn wil laten inschrijven. De kandidaat kwijt zich rechtstreeks bij de referentiemaatschappij van alle formaliteiten qua inschrijving, wijziging en vernieuwing van zijn kandidatuur.

Als de aanvraag voor een woning bij de referentiemaatschappij wordt opgezegd of geschrapt, dan geldt dit voor alle maatschappijen betrokken bij die aanvraag, behoudens in geval van overmacht die de verandering van referentiemaatschappij rechtvaardigt, en na akkoord van de sociaal afgevaardigde van de initieel gekozen referentiemaatschappij.

§ 2ter. In geval van overheveling van het totale patrimonium van een maatschappij naar een andere, behoudt de kandidaat-huurder zijn referentiemaatschappij zoals bepaald in artikel 5 § 2, van dit besluit, onverminderd de toepassing van § 2bis van hetzelfde artikel.

Onverminderd de mogelijkheid om van referentiemaatschappij te veranderen zoals bepaald in artikel 5, § 2bis van dit besluit, heeft de kandidaat-huurder die, ingevolge de overheveling van het patrimonium van zijn referentiemaatschappij naar andere maatschappijen die een impact op de keuze van zijn referentiemaatschappij heeft, binnen een termijn van twee maanden vanaf de verzending van de aanvraag de mogelijkheid om een nieuwe referentiemaatschappij te kiezen volgens de procedure vastgelegd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Bij afwezigheid van een antwoord binnen deze termijn krijgt de betrokken kandidaat-huurder van rechtswege als nieuwe referentiemaatschappij die toegewezen die het grootste deel van het overgehevelde vastgoedpatrimonium op zich neemt.

§ 3. De referentiemaatschappij beschikt over een termijn van vijftig dagen om zich uit te spreken over de ontvankelijkheid van een kandidatuur, te rekenen vanaf het versturen van het aangetekend schrijven of vanaf de datum van inontvangstneming van het formulier bedoeld in paragraaf 1. Indien het formulier onvolledig is of niet ondertekend op de daarvoor voorziene plaatsen of niet vergezeld is van alle vereiste bijlagen, beschikt de kandidaat-huurder over een termijn van vijftien dagen, op straffe van onontvankelijkheid van de kandidatuur, om te antwoorden op ieder verzoek om bijkomende inlichtingen vanwege de referentiemaatschappij. De termijnen bepaald in art. 5, § 3, worden verlengd met deze termijn van 15 dagen.

Zodra het dossier volledig is, meldt de maatschappij dit aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, die over een termijn beschikt van vijftentwintig 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 Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij 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.

De kandidaat-huurder moet uiterlijk vijfenzeventig dagen na het indienen of het versturen van het formulier geïnformeerd worden over het gevolg dat aan zijn aanvraag wordt gegeven. De verwerping van de kandidatuur wordt gemotiveerd. Door zijn kandidatuur in te dienen, verleent de kandidaat-huurder de maatschappijen de toestemming om van de bevoegde overheidsdiensten alle documenten te verkrijgen met betrekking tot de elementen die nodig zijn om zijn dossier te controleren als kandidaat en huurder. De kandidaat-huurder wordt over deze toestemming ingelicht.

§ 3bis. De tweedelijnsmaatschappij beschikt over een maand te rekenen vanaf het ogenblik waarop de kandidaat-huurder het bericht ontvangt dat zijn aanvraag door de referentiemaatschappij werd aanvaard, om deze kandidatuur te weigeren. Na het verstrijken van deze termijn wordt de kandidatuur verondersteld te zijn aanvaard.

De enige geldige redenen voor een weigering zijn het niet in acht nemen van de voorwaarden bepaald in artikel 5bis, §§ 1 tot 6 en in artikel 31, 66 of 83 van dit besluit naargelang de categorie waarvoor de aanvrager ingeschreven is. De verwerping van de kandidatuur door een tweedelijnsmaatschappij dient te worden gemotiveerd en per aangetekend schrijven aan de betrokkene betekend.

§ 3ter. De sociaal afgevaardigde heeft toegang tot de gegevens van het in artikel 2, 20°, van dit besluit bedoelde register, teneinde de controletaken te kunnen uitvoeren die hem door de artikelen 63 en volgende van de ordonnantie worden toegekend, evenals de in § 3 van dit artikel bepaalde opdracht inzake de validatie van de voornoemde gegevens

§ 2bis. Le candidat locataire choisit une société de référence qui gère son dossier. Le candidat locataire peut également choisir une ou plusieurs autres sociétés auprès desquelles il souhaite s'inscrire en seconde ligne. Le candidat s'acquitte directement auprès de la société de référence de toutes les formalités d'inscription, de modification et de renouvellement de sa candidature.

La renonciation ou la radiation de la demande de logement dans la société de référence entraîne la radiation de la demande de logement dans toutes les sociétés concernées par la demande, sauf cas de force majeure justifiant le changement de société de référence, et moyennant l'accord du délégué social de la société de référence initialement choisie.

§ 2ter. En cas de transfert de la totalité du patrimoine d'une société vers une seule autre, le candidat-locataire garde sa société de référence tel que prévu à l'article 5, § 2, du présent arrêté, sans préjudice de l'application du § 2bis du même article.

Sans préjudice de la possibilité de changer de société de référence tel que prévu à l'article 5, § 2bis du présent arrêté, le candidat locataire qui, suite aux transferts de patrimoine de sa société de référence vers d'autres sociétés ayant un impact sur le choix de sa société de référence, aura la possibilité de choisir une nouvelle société de référence selon la procédure déterminée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et dans un délai de deux mois à dater de l'envoi de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, le candidat locataire concerné se verra attribuer d'office comme nouvelle société de référence celle qui reprend la plus grande part du patrimoine immobilier transféré.

§ 3. La société de référence dispose d'un délai de cinquante jours pour se prononcer sur la recevabilité d'une candidature, à compter de l'envoi du recommandé ou à la date de l'accusé de réception du formulaire visé au paragraphe premier. Si le formulaire est incomplet, non signé aux endroits prévus à cette fin, ou non accompagné de l'ensemble des annexes requises, le candidat locataire dispose d'un délai de quinze jours, sous peine d'irrecevabilité de la candidature, pour répondre à toute demande de complément d'information en provenance de la société de référence. Les délais prévus à l'article 5 § 3 sont prolongés par cette période de 15 jours.

Une fois le dossier complet, la société le communique au délégué social désigné par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 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 Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale 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.

Le candidat locataire doit être informé de la suite réservée à sa demande au plus tard septante-cinq jours après le dépôt ou l'envoi du formulaire. Le rejet d'une candidature est motivé. Du fait de l'introduction de sa candidature, le candidat locataire autorise les sociétés à obtenir des services publics compétents tous les documents relatifs aux éléments nécessaires à l'examen de son dossier de candidat et de locataire. Le candidat locataire est informé de cette autorisation

§ 3bis. La société de seconde ligne dispose d'un mois, à compter de la réception par le candidat locataire de l'acceptation de sa demande par la société de référence, pour refuser cette candidature. Passé ce délai, la candidature est présumée acceptée.

Les seuls motifs de refus admissibles sont le non-respect des conditions reprises à l'article 5bis §§ 1<sup>er</sup> à 6 et à l'article 31, 66 ou 83 du présent arrêté en fonction de la catégorie pour laquelle il est inscrit. Le rejet de la candidature par une société de seconde ligne doit être motivé et notifié à l'intéressé par courrier recommandé.

§ 3ter. Le délégué social a accès aux données figurant dans le registre, visé à l'article 2, 20°, du présent arrêté afin d'exercer la mission de contrôle qui lui est confiée par les articles 63 et suivants de l'ordonnance et la mission de validation de ces données prévue au § 3 du présent article.

§ 4. De wijze waarop het register wordt beheerd en gecontroleerd, en waarop de kandidaturen in de referentiemaatschappijen en de tweede-lijnsmaatschappijen worden gearhiveerd, wordt door de Minister vastgesteld.

§ 5. Elke valse verklaring bedoeld om het niet in acht nemen van de toelatingsvoorwaarden bepaald in artikelen 5bis en 31, 66 of 83, naargelang van de categorie waarvoor de aanvrager ingeschreven is, te verhullen of om onrechtmatig te genieten van de voorkeurrechten bepaald in de artikelen 7 en 8, leidt tot schrapping van de aanvraag voor een woning. De geschrapte kandidaat mag zich, gedurende een termijn van zes maanden, niet opnieuw bij een maatschappij inschrijven. Indien reeds een woning werd toegekend, dan kan een einde worden gesteld aan de huurovereenkomst middels een opzeggingstermijn van zes maanden.

Art. 5bis. § 1. De kandidaat-huurder of een van de leden van zijn gezin mogen geen onroerend goed bezitten, in volle eigendom, in erfpacht of in vruchtgebruik, dat bestemd is als woning of dat voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt.

De maatschappij kan voor individuele gevallen en in bijzondere omstandigheden van deze bepaling afwijken op basis van een gemotiveerde beslissing genomen op advies van de sociaal afgevaardigde.

In geval van onjuiste aangifte wordt de woningaanvraag nietig verklaard en indien een woning reeds toegewezen werd, zal middels een opzeg van 6 maanden, een einde aan de huurovereenkomst gesteld worden. De standaardhuurovereenkomsten omvatten een clause in die zin.

§ 2. Om toegelaten te worden om een sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens te huren, moet de kandidaat-huurder er zich toe verbinden om de standaardhuurovereenkomst van toepassing op zijn situatie en bij dit besluit gevoegd of de rehabilitatiehuurovereenkomst, zoals bedoeld in bijlage 5 van dit besluit, te ondertekenen. Bovendien moet hij zich er, in voorkomend geval, toe verbinden de statuten van de maatschappij bij de definitieve toewijzing van een woning na te leven.

§ 3. De standaardhuurovereenkomsten bevatten een clause die bepaalt dat de maatschappij geen einde aan de huurovereenkomst kan stellen zonder een gemotiveerde voorafgaande kennisgeving. Er moet in die contracten ook vermeld worden dat de overeenkomst een einde neemt, middels een opzeg van 6 maanden, indien de huurder of een gezinslid volle eigenaar van een onroerend goed wordt, het in erfpacht neemt of er vruchtgebruiker van wordt en het onroerend goed bestemd wordt als woning of wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden, waarvan voor de huurovereenkomsten afgesloten vóór 1 januari 2002, het kadastraal inkomen hoger is dan 250,00 euro, behalve indien de huurder de toelating van de maatschappij krijgt om in zijn woning te blijven overeenkomstig dezelfde toepassingsregels als die vastgelegd in artikel 4, § 1.

§ 4. De kandidaat-huurder die een aanvraag indient bij een maatschappij waar hij eerder huurder van een sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens was, moet al zijn voorafgaande verplichtingen ten opzichte van deze maatschappij qua geregelde betaling van de huurprijs en van de huurlasten en waardig gebruik van de ruimten vervuld hebben, anders kan zijn kandidatuur onontvankelijk geacht worden. De behoorlijk gemotiveerde beslissing tot verwerping van de kandidatuur wordt genomen op advies van de sociaal afgevaardigde en per aangetekend schrijven aan de betrokkene bekendgemaakt.

§ 5. Iedere persoon mag slechts deel uitmaken van één enkel kandidaat-huurdersgezin.

§ 6. Minstens een van de gezinsleden dat niet de hoedanigheid van kind ten laste bezit, is in het bevolkings- of vreemdelingenregister van een gemeente in België ingeschreven.

Indien de kandidaat-huurder aan de in het eerste lid bedoelde voorwaarde niet kan voldoen, dan kan hij aan de referentiemaatschappij van zijn keuze zijn intentie meedelen om achteraf een aanvraag voor een sociale woning bij haar voor de maatschappijen van zijn keuze in te dienen, als minstens één van de gezinsleden, dat niet de hoedanigheid van kind ten laste bezit, hetzij :

- in het bezit is van een attest van immatriculatie;
- een bevel gekregen heeft het grondgebied te verlaten dat hetzij niet vervallen, hetzij verlengd is;
- in het bezit zijn van een bijlage 35 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;
- in het bezit is van een nog niet vervallen aankomstverklaring, zoals bedoeld in bijlage 3 afgeleverd krachtens de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen;

§ 4. Les modalités de gestion et de contrôle du registre, ainsi que d'archivage des candidatures dans les sociétés de référence et dans les sociétés de seconde ligne sont fixées par le Ministre.

§ 5. Toute fausse déclaration visant à occulter le non-respect des conditions d'admission prévues aux articles 5bis et 31, 66 ou 83 en fonction de la catégorie pour laquelle il est inscrit ou à bénéficier indûment de titres de priorité prévus aux articles 7 et 8 entraîne la radiation de la demande de logement. Le candidat radié ne peut se réinscrire dans une société endéans un délai de six mois. Si un logement a déjà été attribué, il pourra être mis fin au contrat de bail moyennant un préavis de six mois.

Art. 5bis. § 1<sup>er</sup>. Le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel.

La société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée prise sur avis du délégué social.

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin, moyennant un préavis de 6 mois, au bail. Les contrats type de bail contiennent une clause en ce sens.

§ 2. Pour être admis à la location d'un logement social, modéré ou moyen, le candidat locataire doit s'engager à souscrire au contrat-type de bail annexé au présent arrêté applicable à sa situation ou au contrat de bail à réhabilitation, visé à l'annexe 5 du présent arrêté. En outre, lors de l'attribution définitive d'un logement, il doit s'engager à se conformer aux statuts de la société le cas échéant.

§ 3. Les contrats-type de bail contiennent une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé. Il doit être fait mention dans ces contrats qu'ils prendront fin, moyennant un préavis de 6 mois, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel dont, pour les baux conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2002, le revenu cadastral excède 250,00 euros, sauf si la société autorise le locataire à se maintenir dans les lieux selon les mêmes modalités que celles fixées à l'article 4, § 1<sup>er</sup>.

§ 4. Le candidat locataire qui introduit une demande auprès d'une société à l'égard de laquelle il a déjà été locataire d'un logement social, modéré ou moyen doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers ladite société, en matière de versement régulier du loyer et des charges locatives et de respect des lieux, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable. La décision de rejet de la candidature, dûment motivée, est prise sur avis du délégué social et notifiée par envoi recommandé à l'intéressé.

§ 5. Toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat locataire.

§ 6. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers d'une commune en Belgique.

Si le candidat locataire ne peut satisfaire à la condition visée à l'alinéa 1, il peut faire part à la société de référence de son choix de son intention d'introduire ultérieurement une demande de logement social, modéré ou moyen auprès d'elle pour les sociétés de son choix si au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge remplit une des conditions suivantes :

- être en possession d'une attestation d'immatriculation;
- avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé;
- être en possession d'une annexe 35 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;
- être en possession d'une déclaration d'arrivée non échue telle que prévue à l'annexe 3 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;

- het bewijs kan voorleggen dat bij de Raad van State een beroep werd ingesteld tegen een maatregel tot verwijdering van het grondgebied, genomen op grond van de wet van 15 december 1980 betreffende de toegang tot het grondgebied, het verblijf, de vestiging en de verwijdering van vreemdelingen.

De datum van deze verklaring zal als datum van indiening van de kandidatuur voor de sociale woning, een woning voor bescheiden inkomens of een woning voor middeninkomens dienen voor de berekening van de in artikel 8, § 4 voorziene voorkeurrechten op het ogenblik waarop de betrokkene zich in een toestand bevindt op grond waarvan hij zich kan inschrijven.

Op straffe van nietigheid van deze verklaring dient het gezin ze op eigen initiatief elke twee jaar te hernieuwen en de referentiemaatschappij op de hoogte te stellen van elke adreswijziging binnen de twee maanden van de wijziging.

Art. 6. § 1. De kandidaat-huurder moet de referentiemaatschappij verwittigen omtrent elke wijziging van woonplaats en iedere wijziging in de samenstelling van het gezin binnen twee maanden na deze wijziging of verandering. Het niet naleven van deze procedure kan leiden tot schrapping uit het register.

§ 2. Om de twee jaar, vanaf 2016, de even jaren, in de loop van het eerste kwartaal, vraagt de referentiemaatschappij de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur schriftelijk te bevestigen middels het document opgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De kandidaat-huurder is verplicht de maatschappij in zijn antwoord op de hoogte te stellen van iedere wijziging die is opgetreden sedert zijn initiële inschrijving of de vorige vernieuwing ervan, met de vereiste documenten als bewijs.

De kandidaturen die binnen drie maanden na de aanvraag om bevestiging onbevestigd blijven, worden uit het register geschrapt.

Op ieder ogenblik kan de kandidaat het aantal gemeenten en/of maatschappijen waar hij een woning wenst uitbreiden. De datum van inwerkingtreding van elke uitbreiding van de keuze van gemeentes en/of van maatschappijen is de datum van inwerkingtreding van de oorspronkelijke kandidatuur als bedoeld in artikel 5, § 3, lid 2 van dit besluit. Hij kan voorafgaand aan de toepassing van de in artikel 10 van dit besluit bedoelde bepalingen dit aantal ook verkleinen.

§ 3. De kandidatuur wordt uit het register geschrapt indien zij niet meer voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 5bis §§ 1 tot 6 in functie van de woningcategorie waarvoor de aanvrager ingeschreven is.

§ 4. Iedere beslissing tot schrapping wordt behoorlijk gemotiveerd en gedateerd aan de kandidaat-huurder meegedeeld binnen de dertig werkdagen bij een ter post aangetekende brief. Overeenkomstig artikel 76 van de ordonnantie kan de kandidaat binnen de zes maanden volgend op de dag van verzending van de aangetekende brief een klacht indienen bij de OVM tegen deze beslissing. De OVM kan op ieder ogenblik, mits akkoord van de sociaal afgevaardigde, van de schrapping van de kandidaat-huurder afstand doen. De geschrapte kandidaat mag zich, gedurende een termijn van zes maanden, niet opnieuw bij een maatschappij inschrijven.

#### Afdeling 4. — Voorkeurregels

Art. 7. Onverminderd de toepassing van artikel 9 en de herhuisvesting van huurders van woningen die gerenoveerd zullen worden, is de maatschappij ertoe gehouden om, wanneer een of meerdere van haar woningen beschikbaar zijn voor verhuur, ze toe te wijzen op basis van een jaarlijks percentage dat ter advies voorgelegd wordt aan de sociaal afgevaardigde en vervolgens door de Regering gevalideerd wordt :

- met voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen;
- nadien, aan haar huurders van ondermatige woningen in zover ze er de aanvraag voor ingediend hebben overeenkomstig wat bepaald is in de volgende leden van dit artikel;
- tot slot voor de huurders van woningen met een kamer te veel.

Elke huurder kan een aanvraag tot mutatie indienen voor zover hij, voor de woning die hij bewoont, gebonden is door een huurcontract dat hij minstens sinds twee jaar heeft afgesloten met de maatschappij en waarvan hij de verplichtingen heeft vervuld met betrekking tot de staat van de gehuurde ruimten, de regelmatige betaling van de huurprijzen en van de huurlasten.

De maatschappij kan niettemin van de in het voorgaande lid opgesomde voorwaarden afwijken, meer bepaald wanneer de aanvraag betrekking heeft op een woning waarvan de huurprijs lager is dan die van de oorspronkelijke woning.

Hoe dan ook vindt de woningmutatie binnen dezelfde woningcategorie (sociaal, voor bescheiden inkomens of voor gemiddelde inkomens) plaats.

- pouvoir fournir la preuve de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers.

La date de cette déclaration servira de date d'introduction de la candidature au logement social, modéré ou moyen pour le calcul des titres de priorité prévus à l'article 8 § 4, lorsque la personne concernée se trouvera en situation de pouvoir s'inscrire.

Sous peine de nullité de cette déclaration, le ménage doit la renouveler, d'initiative, tous les deux ans et signaler à la société de référence, tout changement d'adresse dans les deux mois du changement.

Art. 6. § 1<sup>er</sup>. Le candidat locataire doit avertir la société de référence de tout changement de domicile et de toute modification de sa composition de ménage, dans les deux mois suivant cette modification ou ce changement. Le non-respect de cette procédure peut entraîner la radiation du registre.

§ 2. Tous les deux ans, à partir de 2016, les années paires, au cours du premier trimestre, la société de référence demande au candidat locataire de confirmer par écrit sa candidature, au moyen du document établi par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le cadre de cette confirmation, le candidat locataire est tenu de communiquer les informations et pièces énumérées dans le document établi par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les candidatures non confirmées dans les trois mois de la demande de confirmation sont radiées du registre.

A tout moment, le candidat peut étendre son choix de communes et/ou de sociétés dans lesquelles il souhaite disposer d'un logement. La date de prise d'effet de toute extension du choix de communes et/ou de sociétés est la date de prise d'effet de la candidature initiale telle que visée à l'article 5, § 3, alinéa 2 du présent arrêté. Il peut, également avant application des dispositions reprises à l'article 10 du présent arrêté, réduire ce choix.

§ 3. La candidature est radiée du registre si elle ne répond plus aux conditions fixées à l'article 5bis §§ 1<sup>er</sup> à 6 en fonction de la catégorie de logement pour laquelle il est inscrit.

§ 4. Toute décision de radiation dûment motivée et datée est notifiée au candidat locataire dans les trente jours ouvrables par pli recommandé à la poste. Le candidat peut, dans les six mois à dater du recommandé, introduire une plainte contre cette décision auprès de la SISF conformément à l'article 76 de l'ordonnance. A tout moment, la société peut, moyennant l'accord du délégué social, renoncer à la radiation du candidat locataire. Le candidat radié ne peut se réinscrire dans une société endéans un délai de six mois.

#### Section 4. — Des règles de priorité

Art. 7. Sans préjudice de l'application de l'article 9 et du relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation, la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer selon un pourcentage annuel soumis pour avis au délégué social et validé ensuite par le Gouvernement :

- prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés;
- ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande conformément à ce qui est prévu aux alinéas suivants du présent article;
- enfin, pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Tout locataire peut faire une demande de mutation pour autant qu'il soit lié par un bail conclu avec la société pour le logement qu'il occupe depuis au moins deux ans et qu'il en ait respecté les obligations en ce qui concerne l'état des lieux loués, le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial.

En tout état de cause, la mutation de logement se fait au sein de la même catégorie de logement (social, modéré ou moyen).



Art. 8. § 1. De kandidaat die hetzij bij ongezonheidsbesluit genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet, hetzij door een beslissing van de Gewestelijke Inspectiedienst, opgericht door de ordonnantie, verplicht wordt zijn woning te verlaten, geniet vijf voorkeurrechten.

§ 2. De hierna omschreven kandidaat geniet twee voorkeurrechten :

1° De persoon van wie de huurovereenkomst vroegtijdig werd opgezegd door de verhuurder zonder dat deze vroegtijdige verbreking voortvloeide uit een fout van de huurder. Dit voorkeurrecht wordt pas toegekend als de opzegging conform is aan de wetsvoorschriften of, bij ontstentenis, indien de kandidaat bewijst dat hij stappen ondernomen heeft om ze met de wetsvoorschriften in overeenstemming te brengen;

2° Het slachtoffer van een geval van overmacht, natuurlijke of sociale ramp die het onvoorziene verlies van de betrokken woning tot gevolg heeft;

3° Het gezin bestaande uit een of meerdere kinderen ten laste en slechts een enkele persoon die deze hoedanigheid niet bezit;

4° Het gezin dat minstens een persoon erkend als gehandicapte telt;

5° De persoon die een woning verlaat die het behoud van de gezinseenheid in gevaar brengt;

6° De huurder die sedert tenminste twee jaar een onaangepaste woning van een maatschappij betreft, als deze niet is kunnen ingaan op zijn aanvraag tot mutatie na het verstrijken van een termijn van twaalf maanden ingaand op de datum van indiening van de aanvraag of als er geen hiertoe aangepaste woning tot haar patrimonium behoort. Deze bepaling mag evenwel niet worden toegepast indien blijkt dat de niet-toekenning het gevolg is van een schrapping of van het feit dat de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst niet werden nageleefd.

§ 3. De hierna omschreven kandidaat geniet van een voorkeurrecht :

1° per persoon, ouder dan 60 jaar, die deel uitmaakt van het gezin;

2° per krijgsgevangene, oorlogsinvalide of weduwnaar (weduwe) van een krijgsgevangene of oorlogsinvalide, die deel uitmaakt van het gezin;

3° het gezin dat één of meerdere kinderen van maximum zes jaar ten laste heeft die aangetast zijn door klinisch vastgestelde loodvergiftiging en waarvoor de hoofdoorzaak de aanwezigheid van oude verf- of loodschilfertjes in de huidige woning is;

4° het gezin dat minstens één persoon jonger dan vijfendertig jaar telt – dat geen kind ten laste is – en ten minste twee kinderen ten laste heeft;

5° de persoon die geniet van een huurtoelage van het Gewest in het kader van de geldende wetgeving ter zake en van wie het recht hierop binnenkort zal vervallen.

§ 4 Elk gezin dat kandidaat-huurder is, geniet bovendien op de eerste verjaardag van de datum van inwerkingtreding van zijn oorspronkelijke kandidatuur bij zijn referentiemaatschappij één voorkeurrecht en per daaropvolgend jaar telkens twee voorkeurrechten.

§ 5. Onverminderd de toepassing van de artikelen 7, 9 en 12, wordt de aangepaste woning toegewezen aan de kandidaat-huurder die het grootste aantal voorkeurrechten heeft. Hebben meerdere kandidaat-huurders eenzelfde aantal voorkeurrechten, dan wordt de voorkeur gegeven aan diegene met de oudste inschrijving in het register bedoeld in het artikel 5, § 4.

§ 6. De Minister verduidelijkt de situaties die recht kunnen geven op deze voorkeurrechten evenals de voor te leggen documenten ter staving ervan.

Art. 9. Elke kandidaat-huurder of huurder die vindt dat hij benadeeld is door een beslissing van de maatschappij inzake de toewijzing van een woning, kan beroep aantekenen volgens de toepassingsregels bepaald bij artikel 76 van de ordonnantie.

Wanneer zijn beroep ingewilligd wordt, heeft de benadeelde kandidaat-huurder of huurder absolute voorrang bij de toewijzing van de eerste aangepaste woning binnen de woningcategorie waarvoor hij ingeschreven is die in de maatschappij vrijkomt waar hij benadeeld werd. In dit geval vermeldt de maatschappij dit in het register.

De gewraakte beslissing die voortvloeit uit het feit dat bij de bedoelde maatschappij een inschrijving niet is gebeurd of dat bij een inschrijving niet alle in artikel 8 en 9 van dit besluit bepaalde voorkeurrechten in rekening werden gebracht, moet bij de referentiemaatschappij aangevochten worden binnen een termijn van zes maanden, in het eerste geval te rekenen vanaf het verstrijken van de in artikel 5 bepaalde termijn en in het tweede geval vanaf de betekening van de gewraakte beslissing.

Art. 8. § 1<sup>er</sup>. Le candidat contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale soit par une décision du Service d'Inspection Régionale instauré par l'ordonnance bénéficie de cinq titres de priorité.

§ 2. Le candidat désigné ci-après bénéficie de deux titres de priorité :

1° La personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire. Ce titre de priorité n'est toutefois accordé que si le congé est conforme au prescrit légal ou à défaut, si le candidat établit qu'il a entrepris les démarches en vue de le rendre conforme au prescrit légal;

2° La victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé;

3° Le ménage comprenant un ou plusieurs enfants à charge et une seule personne n'ayant pas cette qualité;

4° Le ménage comptant au moins une personne reconnue handicapée;

5° La personne qui quitte un logement dont les caractéristiques mettent en péril le maintien de la cellule familiale;

6° Le locataire qui occupe un logement inadapté d'une société, depuis deux ans au moins, pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande de mutation à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de celle-ci ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer si la non attribution résulte d'une radiation ou du non-respect des obligations résultant de la signature du contrat de bail.

§ 3. Le candidat désigné ci-après bénéficie d'un titre de priorité :

1° par personne âgée de plus de 60 ans, membre du ménage;

2° par prisonnier de guerre, par invalide de guerre ou par le veuf (la veuve) d'un prisonnier ou d'un invalide de guerre, membre du ménage;

3° le ménage ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus, atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle de vieilles écailles de peinture ou de plomb;

4° le ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de trente-cinq ans – qui n'est pas enfant à charge – et au moins deux enfants à charge;

5° la personne bénéficiant d'une allocation de loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit.

§ 4. Tout ménage candidat locataire bénéficie, en outre, à la date anniversaire de la date de prise d'effet de sa candidature initiale auprès de sa société de référence, d'un point de priorité à la fin de la première année, de deux points par année suivante.

§ 5. Sans préjudice de l'application des articles 7, 9, et 12, le logement adapté est attribué au candidat locataire réunissant le plus grand nombre de titres de priorités. Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent un même nombre de titres de priorité, la préférence est donnée à celui dont l'inscription au registre visée à l'article 5 § 4 est la plus ancienne.

§ 6. Le Ministre précise les situations permettant d'ouvrir le droit à ces priorités ainsi que les documents probants à fournir pour les établir.

Art. 9. Un recours peut être introduit par tout candidat locataire ou locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par la société selon les modalités déterminées à l'article 76 de l'ordonnance.

S'il est fait droit à son recours, le candidat locataire ou le locataire lésé possède un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant dans la catégorie de logement pour laquelle il était inscrit dans la société où il a été lésé. Dans ce cas, la société le mentionne dans le registre.

La décision incriminée résultant d'une non-inscription dans la société visée ou d'une inscription ne reprenant pas l'ensemble des titres de priorités prévus aux articles 8 et 9 du présent arrêté doit être contestée auprès de la société de référence dans un délai de six mois à compter, dans le premier cas, du dépassement du délai prévu à l'article 5 et, dans le second cas, de la notification de la décision incriminée.

## Afdeling 5. — Toekenningsprocedure van de woning

Art. 10. § 1. De kandidaat-huurder aan wie een bezoek van een aangepaste woning wordt voorgesteld, wordt van dit voorstel per aangetekende brief of met een brief tegen ontvangstbewijs verwittigd.

Indien hij binnen vijf werkdagen aan deze brief geen gevolg geeft, wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het register, tenzij hij zijn gedrag binnen vijftien dagen verantwoordt en dat deze verantwoording door de maatschappij aanvaard wordt.

§ 2. Ter gelegenheid van het in § 1 bedoelde bezoek moet de kandidaat-huurder bevestigen dat zijn inkomsten met betrekking tot het referentiejaar niet hoger zijn dan de maximale bedragen vermeld door dit besluit en naargelang de categorie waarvoor hij ingeschreven is en dat hij nog steeds voldoet aan de toelatingsvoorwaarde bedoeld door dit besluit in de zin dat hij geen onroerend goed bezit.

Bij deze gelegenheid moet de kandidaat-huurder tevens zijn statuut bevestigen ten opzichte van de toewijzingsregels zoals vastgesteld in de artikelen 7, 8 en 9 van dit besluit.

Indien zijn kandidatuur niet meer voldoet aan de hierboven vermelde toelatingsvoorwaarden, wordt deze naargelang het geval verworpen of uit het register geschrapt.

§ 3. De kandidaat-huurder beschikt over een termijn van drie werkdagen na het bezoek van de hem voorgestelde woning om zijn beslissing aan de maatschappij kenbaar te maken. Indien de kandidaat-huurder ervan afziet zijn beslissing na het verstrijken van de voorgeschreven termijn mede te delen, wordt zijn kandidatuur geschrapt uit het register, tenzij hij zijn gedrag binnen vijf werkdagen verantwoordt en dat deze verantwoording door de maatschappij aanvaard wordt.

§ 4. De kandidaat-huurder aan wie definitief een woning toegewezen wordt, moet daar bij een ter post aangetekende brief van verwittigd worden. Indien hij binnen een termijn van drie werkdagen na ontvangst geen gevolg geeft aan dit toewijzingsvoorstel of wanneer hij de toegewezen woning weigert om een reden die niet aanvaardbaar is voor de maatschappij, moet zijn kandidatuur uit de register geschrapt worden.

§ 5. Wanneer de maatschappij in eenzelfde brief het voorstel tot bezoek en de definitieve toewijzing onherroepelijk onder voorbehoud van de verificatie bepaald in § 2, betekent, beschikt de kandidaat over een termijn van acht werkdagen om het bewijs te leveren dat hij nog altijd voldoet aan de in § 2 bepaalde voorwaarden en om de voorgestelde woning te aanvaarden of, om een reden die aanvaardbaar is voor de maatschappij, te weigeren. Bij gebrek hieraan wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt behalve wanneer hij zijn houding binnen de 15 dagen verantwoordt.

§ 6. Wanneer het kandidaatgezin huurder wordt van een openbare vastgoedmaatschappij wordt de initiële inschrijving geschrapt in alle maatschappijen betrokken bij de aanvraag.

§ 7. De beslissing tot schrapping wordt behoorlijk gemotiveerd en gedateerd aan de kandidaat-huurder bij een ter post aangetekende brief binnen de dertig werkdagen betekend. Overeenkomstig artikel 76 van de ordonnantie kan de kandidaat binnen de zes maanden volgend op de dag van verzending van de aangetekende brief een klacht indienen bij de OVM tegen deze beslissing. De OVM kan op eider ogenblik, mits akkoord van de sociaal afgevaardigde, van de schrapping van de kandidaat-huurder afstand doen. De beslissing tot schrapping brengt gedurende een termijn van zes maanden het verbod voor de kandidaat met zich om zich opnieuw in een maatschappij in te schrijven.

Art. 11. § 1. Vóór de toewijzing kan de maatschappij de kandidaat oproepen per brief met een aanzegging van minstens vijftien dagen om na te gaan of diens kandidatuur nog steeds voldoet aan de toelatingsvoorwaarden van toepassing op de woningcategorie die hem voorgesteld wordt en aan de voorkeurrechten bedoeld in de artikelen 7 en 8 van dit besluit.

Indien zijn kandidatuur niet meer beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden van toepassing op de woningcategorie waarvoor hij ingeschreven is, wordt zij geschrapt uit het register van de maatschappijen waar hij ingeschreven is. Indien de kandidaat zich niet meer op bepaalde voorkeurrechten kan beroepen, wordt zijn kandidatuur gehandhaafd in het register en wordt zijn plaats in de toewijzingslijsten herzien in functie van de berekening van de voorkeurrechten.

§ 2. Bij die gelegenheid kan de maatschappij de kandidaat verzoeken haar alle inlichtingen te bezorgen die noodzakelijk zijn voor de toewijzing van een woning die het best aan diens verwachtingen voldoet. Betreft het een coöperatieve huurdersmaatschappij, dan ondertekent de kandidaat, op straffe van verwerping van zijn verzoek, door de betrokken maatschappij, het handvest met de coöperatieve eigenheden, zoals het goedgekeurd werd door de minister.

## Section 5. — Procédure d'octroi du logement

Art. 10. § 1<sup>er</sup>. Le candidat locataire auquel la visite d'un logement adapté est proposée est averti de cette proposition par lettre recommandée à la poste ou remise contre accusé de réception.

Si dans les cinq jours ouvrables, il ne réserve aucune suite à cette lettre, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les quinze jours et que cette justification est acceptée par la société.

§ 2. A l'occasion de la visite visée au § 1<sup>er</sup>, le candidat locataire doit confirmer que ses revenus afférents à l'année de référence ne dépassent pas les montants maximum prévus par le présent arrêté en fonction de la catégorie pour laquelle il est inscrit et qu'il remplit toujours la condition d'admission de non-propriété d'un bien immobilier prévu par le présent arrêté.

De plus, le candidat locataire doit, par la même occasion, confirmer son statut vis-à-vis des règles d'attribution fixées aux articles 7, 8 et 9 du présent arrêté.

Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission susvisées, celle-ci est selon le cas rejetée ou radiée du registre.

§ 3. Le candidat locataire bénéficie d'un délai de trois jours ouvrables après la visite du logement qui lui est proposé pour faire connaître sa décision à la société. Si le candidat locataire s'abstient de formuler sa position à l'échéance du délai imparti, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les cinq jours ouvrables et que cette justification est acceptée par la société.

§ 4. Le candidat locataire en faveur duquel l'attribution définitive d'un logement a été décidée doit en être avisé par lettre recommandée à la poste. S'il ne réserve aucune suite à cette proposition d'attribution dans un délai de trois jours ouvrables après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet pour un motif qui n'est pas considéré comme acceptable par la société, sa candidature doit être radiée du registre.

§ 5. Au cas où la société notifie dans un même courrier, la proposition de visite et l'attribution définitive, irrévocable sous réserve des vérifications prévues au § 2, le candidat dispose d'un délai de huit jours ouvrables pour établir qu'il remplit toujours les conditions prévues au § 2, et pour accepter ou refuser, pour un motif considéré comme acceptable par la société, le logement proposé. A défaut, sa candidature est radiée du registre sauf s'il justifie son attitude dans les 15 jours.

§ 6. Lorsque le ménage candidat devient locataire d'une société immobilière de service public, l'inscription initiale est radiée dans toutes les sociétés concernées par la demande.

§ 7. La décision de radiation dûment motivée et datée est notifiée au candidat locataire dans les trente jours ouvrables par pli recommandé à la poste. Le candidat peut, dans les six mois à dater du recommandé, introduire une plainte contre cette décision auprès de la SISP conformément à l'article 76 de l'ordonnance. A tout moment, la société peut, moyennant l'accord du délégué social, renoncer à la radiation du candidat locataire. Elle entraîne l'interdiction pour le candidat de se réinscrire dans une société dans un délai de six mois.

Art. 11. § 1<sup>er</sup>. Avant l'attribution, la société peut convoquer, par lettre, avec un préavis d'au moins quinze jours, le candidat afin de vérifier que sa candidature répond toujours aux conditions d'admission applicables à la catégorie de logement qui lui est proposé et aux titres de priorité prévus aux articles 7 et 8 du présent arrêté.

Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission applicables à la catégorie de logement pour laquelle il est inscrit, elle est radiée du registre des sociétés auprès desquelles il est inscrit. Si le candidat ne peut plus se prévaloir de certains titres de priorité, la candidature est maintenue dans le registre, sa place dans les listes d'attribution est revue en fonction du calcul des titres de priorité.

§ 2. A cette occasion, la société peut demander au candidat de fournir les informations nécessaires à l'attribution d'un logement qui corresponde au mieux à ses attentes. S'il s'agit d'une société coopérative de locataires, le candidat signe, sous peine de rejet de sa demande par la société concernée, la charte reprenant les spécificités coopératives, telle qu'approuvée par le Ministre.

§ 3. Indien een maatschappij gebruikmaakt van de procedure zoals vermeld onder §§ 1 en 2 dient zij dit te doen voor alle kandidaat-huurders.

§ 4. Indien de kandidaat-huurder geen gevolg heeft gegeven aan de oproepingsbrief stuurt de maatschappij hem per aangetekend schrijven een herinneringsbrief met een aanzegging van twee weken en waarschuwt zij hem dat dit bij ontstentenis van een antwoord binnen twee weken na het versturen van het aangetekend schrijven leidt tot verwerping van de inschrijving bij die maatschappij.

§ 5. De beslissing van verwerping bij de betrokken maatschappij wordt aan de kandidaat-huurder meegedeeld met vermelding van motivering en datum.

#### Afdeling 6. — Herhuisvestingsplan

Art. 12. Wanneer een OVM start met de herhuisvesting van huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden in het kader van een door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij goedgekeurd investeringsplan moeten de praktische aspecten ervan worden vastgelegd in een herhuisvestingsplan dat haar ter goedkeuring moet worden voorgelegd.

Het herhuisvestingsplan moet de ligging van de woningen die betrokken zijn bij de rehabilitatie, de categorie of categorieën van de betrokken woningen, de planning van de werkzaamheden, de gezinsamenstelling en het aantal betrokken gezinnen en de herhuisvestingsstrategie nader omschrijven. Het plan omvat eveneens de eventuele overeenkomsten met andere OVM die zich vertalen in een samenwerking tussen de OVM die het opgesteld heeft en een of meerdere van hen die aanvaarden om deze huurders geheel of gedeeltelijk voorrang te verlenen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijftienveertig dagen na ontvangst van het plan om zich uit te spreken. Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen. Het plan wordt geacht goedgekeurd te zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wanneer deze zich niet binnen de gestelde termijn uitgesproken heeft.

De sociaal afgevaardigde verricht een a priori controle van elk van de toewijzingen die te maken hebben met de herhuisvesting van de betrokken gezinnen. De toewijzingen in verband met de herhuisvesting van de door dit plan betrokken sociale huurders mogen niet in het percentage van de in artikel 38 bepaalde 40 % meegerekend worden.

#### Afdeling 7. — De huurwaarborg

Art. 13. § 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 van dit artikel 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.

Art. 14. De waarborg en de eventuele interesten zullen aan de huurder, of in geval van overlijden aan zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden teruggestort worden bij de beëindiging van de overeenkomst, nadat hij zijn verplichtingen tegenover de maatschappij heeft vervuld. Geen van beide partijen mag beschikken over de rekening met de waarborg, behalve bij het tonen van hetzij een schriftelijk akkoord dat opgesteld wordt na het afsluiten van het huurcontract, hetzij een voor eensluidend verklaard afschrift van een gerechtelijke beslissing.

#### Afdeling 8. — Bijdragen en huurlasten

Art. 15. De bijdragen en huurlasten omvatten :

1° de leveringen, personeels- en werkingskosten met betrekking tot het klein onderhoud, kleine herstellingen en reiniging van de gemeenschappelijke ruimten;

2° de leveringen, personeels- en werkingskosten met betrekking tot het onderhoud van de groene ruimten;

3° de vergoedingen en sociale bijdragen voor de conciërge of de bewaker, betaald door de maatschappij, met uitzondering van het salaris in natura, onder dien verstande dat deze kosten niet gecumuleerd mogen worden met deze bedoeld in 1° indien ze betrekking hebben op het werk van dezelfde persoon;

§ 3. Si une société fait usage de la procédure mentionnée aux §§ 1<sup>er</sup> et 2, elle doit le faire pour tous ses candidats locataires.

§ 4. Si le candidat locataire n'a pas donné suite à la convocation, la société lui envoie, par recommandé, une lettre de rappel avec un préavis de quinze jours et l'avertit que l'absence de réponse dans les quinze jours de l'envoi du recommandé entraînera le rejet de l'inscription dans cette société.

§ 5. La décision de rejeter le candidat dans la société concernée lui est notifiée en mentionnant sa motivation et sa date.

#### Section 6. — Plan de relogement

Art. 12. Lorsqu'une SISF entreprend de reloger des locataires d'habitations vouées à réhabilitation dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les modalités pratiques doivent en être définies dans un plan de relogement à soumettre à son assentiment.

Le plan de relogement devra préciser la localisation des logements concernés par la réhabilitation, la ou les catégories de logements concernés, le planning des travaux, la composition et le nombre de ménages concernés, la stratégie de relogement. Le plan reprend également les éventuelles conventions avec d'autres SISF, lesquelles se traduiraient par une collaboration entre la SISF qui en est l'auteur et l'une ou plusieurs autres d'entre elles qui accepte(nt) d'accueillir prioritairement tout ou partie de ces derniers.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception du plan pour se prononcer. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du plan qui lui a été soumis. Le plan est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparté.

Le délégué social exerce un contrôle a priori de chacune des attributions liées au relogement des ménages concernés. Ses attributions liées au relogement des locataires sociaux concernés par ce plan ne sont pas à comptabiliser dans le pourcentage de 40 % prévu à l'article 38.

#### Section 7. — La garantie locative

Art. 13. § 1<sup>er</sup>. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société une somme équivalente 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> du présent article, 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

Art. 14. La garantie et les intérêts éventuels seront restitués au locataire, ou en cas de décès à ses héritiers ou ses ayants droit, à l'expiration du contrat, après qu'il a rempli ses obligations envers la société. Il ne peut être disposé du compte de garantie, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire.

#### Section 8. — Redevances et charges locatives

Art. 15. Les redevances et charges locatives comprennent :

1° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;

2° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;

3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne;

4° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud en de controle van de liften, de centrale verwarmingsinstallatie, met inbegrip van het reinigen van de schoorstenen en van het verluchtingsstelsel;

5° de kosten met betrekking tot het ophalen van huisvuil en het verwijderen van hinderlijke voorwerpen;

6° de kosten met betrekking tot de huur bij het opnemen en het onderhoud van de meters voor water en energievoorziening;

7° de kosten met betrekking tot het klein onderhoud van de gezamenlijke radio- en televisieantenne;

8° de abonnementen op de radio- en televisiedistributie, voor zover ze door de maatschappij betaald zouden zijn;

9° de kosten met betrekking tot het verbruik van water, gas, elektriciteit en stookolie die betrekking hebben op de woning, voor zover deze door de maatschappij betaald zijn, evenals deze die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten;

10° de kosten met betrekking tot herstellingswerkzaamheden die door de maatschappij uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van het huurcontract, vallen ten laste van de huurder;

11° de afschrijving van de gezamenlijke radio- en televisieantenne en de boilers, koelkasten en fornuizen die de maatschappij ter beschikking van de huurders stelt;

12° de kosten die voortvloeien uit de contracten afgesloten door de maatschappij ten behoeve van de huurders.

Art. 16. § 1. Het bedrag van de bijdragen en huurlasten ten laste van elke huurder wordt als volgt samengesteld :

- de kosten bedoeld in artikel 15, 1° tot 7° en 12° worden op gelijke wijze verdeeld over het aantal woningen waarop ze betrekking hebben;

- de kosten bedoeld in artikel 15, 8° worden op gelijke wijze verdeeld over het aantal huurders die gebruik maken van kabeldistributie.

§ 2. Het in artikel 15, 9° bedoelde verbruik wordt als volgt verdeeld :

1° indien er individuele meters per woning bestaan, wordt het verbruik van deze woningen bepaald volgens de individuele meters en het verbruik van de gemeenschappelijke ruimten wordt op gelijke wijze over het aantal woningen verdeeld;

2° indien er slechts een gemeenschappelijke meter bestaat, wordt het verbruik als volgt verdeeld :

- 80 % wordt verdeeld op basis van de oppervlakte van de woningen of op basis van de meteropneming van de individuele meettoestellen;

- 20 % wordt op gelijke wijze over het aantal woningen verdeeld.

§ 3. De in artikel 15, 10° bedoelde kosten worden aangerekend aan de huurder die ze veroorzaakt heeft.

De in artikel 15, 11° bedoelde kosten vallen ten laste van de huurder wiens woning verbonden of uitgerust is naar verhouding van 1 % per maand van de kostprijs van de antenne en de toestellen.

Art. 17. De bijdragen en huurlasten moeten overeenstemmen met reële kosten van de maatschappij en ze worden aangerekend aan de huurders op basis van bewijsstukken. Zij moeten geboekt worden op een andere rekening dan die van de huurprijzen.

Art. 18. § 1. De betaling van de bijdragen en huurlasten gebeurt door middel van maandelijks voorschotten. Behalve wanneer anders bepaald in het huurcontract gebeurt de betaling ervan gelijktijdig met de betaling van de huurprijs.

Bij het vaststellen van het bedrag van het voorschot en vooraleer om het even welke wijziging aan te brengen moet de maatschappij een gedetailleerde en getrouwe raming van de samenstellende delen van dit bedrag, die met de werkelijkheid strookt, aan de huurder schriftelijk mededelen.

§ 2. Op de jaarlijkse vervalddag gaat de maatschappij over tot het regulariseren op basis van bewijsstukken die op de beschouwde periode betrekking hebben.

§ 3. Bij elke regularisatie ontvangt de huurder een gedetailleerde afrekening en het nieuwe bedrag van het voorschot wordt hem medegedeeld. Het regularisatiebedrag wordt op hetzelfde ogenblik als dit voorschot betaald.

Art. 19. De huurder of zijn vertegenwoordiger, indien hij een geschreven toelating bezit waarvan de handtekening gelegaliseerd is, heeft het recht om binnen de maand die volgt op de mededeling van het regularisatiebedrag, bedoeld in artikel 18, § 2, kennis te nemen door de in 18, § 2, vermelde bewijsstukken.

Art. 20. Geen enkele andere bijdrage of huurlast dan die opgenomen in dit besluit kan door de maatschappij ten laste van de huurder worden gelegd.

4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation;

5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants;

6° les frais relatifs à la location, au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;

7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radiotélévision collective;

8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;

9° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes;

10° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire;

11° l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société;

12° les frais résultant des contrats conclus par la société au profit des locataires.

Art. 16. § 1<sup>er</sup>. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

- les frais visés à l'article 15, 1° à 7° et 12° sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent;

- les frais visés à l'article 15, 8° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.

§ 2. La consommation visée à l'article 15, 9° est répartie comme suit :

1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;

2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit :

- 80 % sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesure individuel;

- 20 % sont répartis de manière égale entre le nombre de logements.

§ 3. Les frais visés à l'article 15, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.

Les frais visés à l'article 15, 11° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1 % par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

Art. 17. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Art. 18. § 1<sup>er</sup>. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.

§ 2. A l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

§ 3. A chaque régularisation, le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Art. 19. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite dont la signature est légalisée, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 18, § 2, par des pièces justificatives visées à l'article 18, § 2.

Art. 20. Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire par la société.

*Afdeling 9. — Verbeteringswerken en verbouwingen*

Art. 21. Zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de maatschappij mag de huurder het gehuurde goed niet verbouwen of veranderen. In het tegengestelde geval kan de maatschappij de herstelling van de ruimten in hun oorspronkelijke staat eisen en indien de huurder op een ingebrekestelling niet zou reageren, kan ze op kosten van de huurder hier zelf toe overgaan.

*Afdeling 10. — Toegang tot informatie*

Art. 22. De toelatingsvoorwaarden, de toekenningsregels, de regels omtrent voorkeurrechten, de standaardhuurovereenkomst, en de dag en de uren waarop de kandidaat-huurder het inschrijvingsregister kan raadplegen, evenals de naam en het adres van de sociaal afgevaardigde die bij de openbare vastgoedmaatschappij aangesteld is, moeten hem bij het indienen van zijn aanvraag meegedeeld worden.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal een standaarddocument met de in het vorige lid vermelde algemene inlichtingen opmaken. Dit document wordt aangevuld met de praktische toepassingsregels die aan de betrokken maatschappij eigen zijn, zoals in het vorige lid bedoeld.

Alle informatie met betrekking tot de berekeningswijze van de huurprijs, de bijdragen en de huurlasten worden telkens aan de huurder door middel van het standaardformulier van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij meegedeeld.

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid in de besturen kan de huurder op de zetel van de maatschappij kennis nemen van de elementen met betrekking tot zijn reële huurprijs, zijn bijdragen en zijn huurlasten, telkens als ze gewijzigd worden en ten minste een keer per jaar, op de door de maatschappij vastgestelde dagen en uren.

Art. 23. De in artikel 22 bedoelde informatie wordt op vraag, hetzij ter plaatse, hetzij op schriftelijk verzoek verkregen.

Wanneer hij toegang vraagt tot een geschreven document, preciseert de aanvrager of hij dit ter plaatse wil raadplegen of een kopie tegen betaling wenst.

De maatschappij waaraan de vraag gericht is, beschikt over een termijn van dertig dagen om een schriftelijk antwoord naar de aanvrager te sturen. Is deze termijn verstreken zonder dat een gevolg aan de aanvraag werd gegeven, dan kan de aanvrager in beroep gaan op de wijze voorzien in artikel 76 van de ordonnantie.

Art. 24. § 1. De maatschappijen mogen slechts de gegevens inzamenen die strikt voor de uitvoering van de bepalingen van dit besluit, van toepassing op de huurders, noodzakelijk zijn.

§ 2. Geen enkele mededeling van individuele informatie ingezameld door de OVM betreffende de huurders mag zonder schriftelijk en voorafgaandelijk akkoord van hen gebeuren.

*Afdeling 11. — Huurtoeslag voor een bovenmatige woning*

Art. 25. Wanneer een gezin een bovenmatige woning betreft, wordt de reële huurprijs verhoogd met een toeslag per slaapkamer vanaf de tweede overtollige slaapkamer.

Deze toeslag bedraagt 4 % van de jaarlijkse inkomens van het gezin en mag niet, op 1 januari 2016, hoger dan 603,93 euro per jaar zijn. Ze is gelijktijdig met de reële maandelijkse huurprijs verschuldigd pro rata 1/12de per maand.

Deze toeslag is evenwel niet verschuldigd :

- voor slaapkamers waarvan de oppervlakte niet groter is dan 6 m<sup>2</sup>;
- indien een gezinslid 60 jaar of ouder is;
- indien een gezinslid als gehandicapt erkend is
- indien de huurder een aanvraag voor mutatie naar een aangepaste woning ingediend heeft.
- Wanneer op 1 januari 2016 de woning volgens de normen van kracht vóór 1 januari 2015 als aangepast werd beschouwd en in zover deze normen verder nageleefd worden.

*Afdeling 12. — Huurtoeslag voor passiefwoningen, lage- en zeer lage-energiewoningen*

Art. 26. Wanneer een gezin een passiefwoning, lage of zeer lage energiewoning betreft, wordt de reële huurprijs met een toeslag verhoogd.

Deze toeslag houdt rekening met de energieprestaties van de woning en de winst die ze op het gebied van verwarming met zich mee zouden moeten kunnen brengen.

*Section 9. — Améliorations et constructions*

Art. 21. Le locataire ne peut procéder à aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial, voire, en l'absence de réaction du locataire, à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

*Section 10. — Accès à l'information*

Art. 22. Les conditions d'admission, les règles d'attribution, les règles de priorités, le contrat-type de bail, et le jour et les heures où il peut consulter le registre d'inscription doivent être communiqués au candidat locataire lors de l'introduction de sa demande ainsi que le nom et les coordonnées du délégué social désigné auprès de la société immobilière de service public.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale établira un document-type reprenant les informations générales dont question à l'alinéa précédent. Celui-ci sera complété des modalités pratiques, propres à la société concernée, qui sont visées à l'alinéa précédent.

Toutes les informations relatives au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives sont, chaque fois, communiquées au locataire selon le formulaire type de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut prendre connaissance, au siège de la société, des éléments relatifs à son loyer réel, ses redevances et ses charges locatives, lors de chacune de leurs modifications et au moins une fois par an, aux jours et heures fixés par la société.

Art. 23. Les informations visées à l'article 22 sont obtenues sur demande faite soit sur place, soit par écrit.

Lorsqu'il sollicite l'accès à un document écrit, le demandeur précise s'il entend consulter celui-ci sur place ou obtenir communication d'une copie au prix coûtant.

La société à laquelle la demande est adressée dispose d'un délai de trente jours pour répondre par écrit au demandeur. Lorsqu'à l'expiration du délai indiqué, il n'a pas été donné suite à la demande, le demandeur peut exercer les recours prévus à l'article 76 de l'ordonnance.

Art. 24. § 1<sup>er</sup>. Les sociétés ne peuvent recueillir que les données strictement nécessaires à la mise en œuvre des dispositions du présent arrêté, applicables aux locataires.

§ 2. Aucune communication d'informations individuelles recueillies par les SISF relatives aux locataires ne peut être faite, sans l'accord écrit et préalable de ceux-ci.

*Section 11. — Complément de loyer pour logement suradapté*

Art. 25. Lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le loyer réel est majoré d'un complément par chambre, à partir de la deuxième chambre excédentaire.

Ce complément est de 4 % des revenus annuels du ménage, sans pouvoir dépasser la limite, au 1<sup>er</sup> janvier 2016, de 603,93 euros par an. Il est dû à raison de 1/12<sup>ème</sup> par mois en même temps que le loyer mensuel réel.

Toutefois ce complément n'est pas dû :

- pour les chambres dont la surface est inférieure à 6m<sup>2</sup>;
- lorsqu'un des membres du ménage est âgé de 60 ans ou plus;
- lorsqu'un des membres du ménage est reconnu handicapé;
- lorsque le locataire a introduit une demande de mutation vers un logement adapté.
- lorsqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le logement était considéré comme adapté selon les normes en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et pour autant que ces normes continuent à être respectées.

*Section 12. — Complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie*

Art. 26. Lorsqu'un ménage occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, le loyer réel est majoré d'un complément.

Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en termes de chauffage.

Deze toeslag spruit uit de vermenigvuldiging van de volgende gegevens voort :

1. het gemiddelde jaarlijkse gasverbruik van een woning voor de verwarming per m<sup>2</sup>; deze statistiek wordt vastgelegd bij een jaarlijks ministerieel besluit op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij; zij houdt met name rekening met de typologie van de woning;
2. het aantal m<sup>2</sup> van de betrokken passiefwoning, lage- of zeer lage-energiewoning;
3. het sociale tarief voor gas van het afgelopen jaar;
4. een percentage van 40 % voor passiefwoningen, 25 % voor lage-energiewoningen en 35 % voor zeer lage-energiewoningen.

Ze is gelijktijdig met de reële maandelijkse huurprijs verschuldigd pro rata 1/12de per maand. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij deelt ieder jaar vóór 31 augustus de parameters 1 en 3 bij omzendbrief mee aan de maatschappijen met het oog op hun toepassing voor de berekening van de huurprijs op 1 januari van het volgende jaar.

De maatschappijen zullen ertoe gehouden zijn om 95 % van de dankzij deze huurtoeslag gegenereerde inkomsten aan investeringen te wijden die de energie-efficiëntie van hun respectievelijke woningenbestand verbeteren.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij waarborgt, overeenkomstig de door haar bepaalde toepassingsregels, de controle op de bestemming van deze inkomsten.

De huurtoeslag zal bij de reële huurprijs opgeteld worden.

Indien na analyse blijkt dat er wegens gebreken in de bouw geen energiebesparing gerealiseerd werd, brengt de maatschappij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij hiervan op de hoogte, waarna deze laatste op basis van een technische analyse van de betrokken woningen een afwijking kan toestaan. Deze afwijking kan aanleiding geven tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de betaling van de huurtoeslag en, in voorkomend geval, terugwerkende kracht hebben.

#### Afdeling 13. — Rechten van de huurder

Art. 27. De huurder kan op elk ogenblik per aangetekende brief een einde stellen aan de overeenkomst mits inachtneming van een opzeg van drie maanden die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op die waarin hij de opzeg aankondigde.

Art. 28. De maatschappij-verhuurder kan bij gemotiveerde aangetekende brief haar beslissing om een einde aan de huurovereenkomst te stellen, kenbaar maken.

#### Afdeling 14. — Toezichtscomité

Art. 29. Er wordt een toezichtscomité tot stand gebracht om de naleving van de wettelijke en reglementaire bepalingen te controleren en te garanderen betreffende het overmaken van de gegevens van de kandidaat-huurders en van de huurders alsook de bepalingen in verband met de inzameling van de gegevens van de huurders. Het comité wordt door de minister of door zijn vertegenwoordiger voorgezeten. Het is bovendien uit 3 vertegenwoordigers van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en uit 4 personen die door de Regering op voordracht van de representatieve federaties van de maatschappijen benoemd zijn, samengesteld. Het comité stelt zijn werkingsregels op. Zij worden op advies van de Raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij door de Regering goedgekeurd. Het secretariaat van het comité wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij verzorgd.

#### Afdeling 15. — Indexering van de bedragen

Art. 30. De bedragen waarvan sprake in de artikelen 25, tweede lid, 31, § 1, 37, § 1, vierde lid, 40, § 1, 57, § 2, 58, § 2, 61, § 1, 61, § 2, 1°, en in bijlage 4 zijn gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Ze worden elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

### HOOFDSTUK III. — Bepalingen die onlosmakelijk met de verhuur sociale woningen verbonden zijn

#### Afdeling 1. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 31. Onverminderd artikel 37, § 1, laatst lid van dit besluit, de inkomsten van de alleenstaande kandidaat-huurder mogen op 1 januari 2016 niet hoger zijn dan 21.692,84 euro.

Il résulte de la multiplication entre les données suivantes :

1. la consommation annuelle moyenne de gaz d'un logement pour le chauffage par m<sup>2</sup>; cette statistique est définie par arrêté ministériel annuel sur proposition de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale; elle tient compte notamment de la typologie du logement;
2. le nombre de m<sup>2</sup> du logement passif, basse énergie ou très basse énergie en question;
3. le tarif social du gaz de l'année écoulée;
4. le pourcentage de 40 % pour les logements passifs, de 25 % pour les logements basse énergie et de 35 % pour les logements très basse énergie.

Il est dû à raison de 1/12e par mois en même temps que le loyer mensuel réel. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale communique les paramètres 1 et 3 aux sociétés avant le 31 août de chaque année en vue d'une application pour le calcul du loyer au 1<sup>er</sup> janvier qui suit, par voie de circulaire.

Les sociétés seront tenues de consacrer 95 % des recettes générées grâce à ce complément de loyer à des investissements améliorant l'efficacité énergétique du bâti de leur patrimoine respectif.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale assure le contrôle de l'affectation de ces recettes sur base des modalités qu'elle définit.

Le complément de loyer sera comptabilisé en supplément du loyer réel.

S'il s'avère après analyse que l'économie d'énergie n'est pas réalisée suite à des vices de construction, la Société en informe la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui peut octroyer une dérogation sur base d'une analyse technique des logements concernés. Cette dérogation pourra donner lieu à une exonération partielle, voire totale du paiement du complément de loyer et le cas échéant, avoir un effet rétroactif.

#### Section 13. — Droits du locataire

Art. 27. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Art. 28. La société bailleuse peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au bail.

#### Section 14. — Comité de Vigilance

Art. 29. Il est créé un comité de vigilance chargé de contrôler et de garantir le respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la transmission des données des candidats-locataires et des locataires ainsi qu'aux dispositions liées à la récolte des données des locataires. Le comité est présidé par le Ministre ou par son représentant. Il est en outre composé de 3 représentants de la Société du Logement de la Région bruxelloise et de 4 personnes nommées par le Gouvernement sur proposition des fédérations représentatives des sociétés. Le comité établit ses règles de fonctionnement. Celles-ci sont approuvées, sur avis du Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, par le Gouvernement. Le secrétariat du comité est assuré par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### Section 15. — Indexation des montants

Art. 30. Les montants dont question aux articles 25, alinéa 2, 31, § 1<sup>er</sup>, 37, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, 40, § 1<sup>er</sup>, 57, § 2, 58, § 2, 61, § 1<sup>er</sup>, 61, § 2, 1°, et à l'annexe 4 sont liés à l'indice santé.

Ils sont adaptés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.

### CHAPITRE III. — Dispositions propres à la location de logements sociaux

#### Section 1<sup>re</sup>. — Conditions d'admission

Art. 31. Sans préjudice de l'article 37, § 1<sup>er</sup> du présent arrêté, les revenus du candidat locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de 21.692,84 euros.

Voor het gezin van meer dan één persoon dat enkel over een enig inkomen beschikt, wordt dit bedrag op 1 januari 2016 op 24.103,17 euro gebracht.

Voor de gezinnen die minstens over twee inkomens beschikken, wordt dit bedrag op 1 januari 2016 op 27.546,51 euro gebracht.

Deze bedragen worden op 1 januari 2016 met 2.065,98 euro per kind ten laste en met 4.131,97 euro per gehandicapte volwassen persoon die deel uitmaakt van het gezin verhoogd.

De inkomsten waarmee rekening gehouden wordt voor de toelating van de kandidaat-huurders zijn de in artikel 2, 12° van dit besluit bedoelde samengetelde inkomsten die ontvangen werden tijdens het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaand aan de aanvraag voorafgaat. Echter, in geval van overschrijding van de toelatingsdrempels en indien het gezinsinkomen op het ogenblik van de aanvraag lager ligt dan het inkomen dat in het referentiejaar in aanmerking genomen werd, wordt het huidige inkomen in aanmerking genomen.

Het inkomensbewijs wordt geleverd door het aanslagbiljet voor het inkomen van het referentiejaar of door elk bewijsstuk waarvan de lijst door de minister opgesteld is.

Het inkomen van het gezinslid kandidaat-huurder die zijn kandidatuur indient tijdens het jaar voorafgaand aan zijn pensionering, wordt in de loop van dat jaar niet in aanmerking genomen.

De kandidatuur die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voor de inschrijving voor een sociale woning beantwoordt, komt automatisch met behoud van zijn anciënniteit, in functie van het gezinsinkomen, voor zover deze kandidatuur voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 66 van het onderhavige besluit, terecht in het register met kandidaturen voor een woning voor bescheiden inkomens, of in het register met kandidaturen voor een woning voor gemiddelde inkomens voor zover de kandidatuur voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 83 van het onderhavige besluit.

#### Afdeling 2. — Voorkeurregels

Art. 32. § 1. De toekenning gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of de dienst die hiertoe wordt gedelegeerd, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve :

1° wanneer er voorkeurrechten bedoeld in artikel 8 en quota's bedoeld in § 2 van dit artikel dienen toegepast te worden;

2° wanneer buitengewone en dringende omstandigheden verantwoord dat hiervan voor individuele gevallen wordt afgeweken;

3° in geval van een vergroting van het huurpatrimonium van de betrokken maatschappij, wanneer de huurderspopulatie van eenzelfde maatschappij op kenmerkende wijze van het gemiddelde inkomensniveau en van de gezinsamenstelling van de Brusselse huurders van sociale woningen afwijkt;

4° wanneer de toekenning van de woningen het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst afgesloten met een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;

5° wanneer de toekenning van de woningen het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst afgesloten tussen de maatschappij en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

6° wanneer de toekenning het verhuizen van woningen geschikt voor personen erkend als gehandicapten betreft;

7° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.

8° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie;

9° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een herhuisvestingsplan voor huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden.;

10° wanneer de toewijzing gebeurt in het kader van een overeenkomst afgesloten met een erkend opvangtehuis, die onderdak geven aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld.

§ 2. 60 % van de jaarlijkse toewijzingen aan kandidaten voor een sociale woning moeten bestemd zijn voor kandidaat-huurders met inkomens lager dan 85 % van het in artikel 31, § 1, bedoelde toelatingsinkomen. Het percentage van de jaarlijkse toewijzingen wordt op 75 % gebracht voor maatschappijen met een maatschappelijk boni.

#### Afdeling 3. — Afwijkingen

Art. 33. De raad van bestuur van elke maatschappij kan voor individuele gevallen en onder buitengewone en dringende omstandigheden van de bepalingen van artikel 8, op basis van een gemotiveerde beslissing, afwijken.

Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, le montant est porté au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 24.103,17 euros.

Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus, le montant est porté au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 27.546,51 euros.

Ces montants sont majorés au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de 2.065,98 euros par enfant à charge et de 4.131,97 euros par personne majeure handicapée composant le ménage

Les revenus pris en compte pour l'admission des candidats locataires sont les revenus globalisés visés à l'article 2, 12° du présent arrêté, perçus pendant l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à la demande. Toutefois, en cas de dépassement des plafonds d'admission et lorsqu'au moment de la demande, les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux pris en compte, les revenus actuels sont pris en considération.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'année de référence ou par toute autre pièce justificative dont la liste est établie par le Ministre.

Les revenus du membre du ménage candidat locataire qui introduit sa candidature l'année qui précède sa mise à la retraite, ne sont pas pris en compte durant cette année.

Lorsque les revenus du ménage dépassent le montant maximum du revenu d'admission pour l'inscription pour un logement social, la candidature est automatiquement basculée avec maintien de son ancienneté, en fonction des revenus du ménage, dans le registre des candidatures pour un logement modéré pour autant qu'il soit satisfait aux conditions reprises à l'article 66 du présent arrêté ou pour un logement moyen pour autant qu'il soit satisfait aux conditions reprises à l'article 83 du présent arrêté.

#### Section 2. — Des règles de priorité

Art. 32. § 1<sup>er</sup>. L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées à l'article 8 et de quotas visés au § 2 du présent article;

2° lorsque des circonstances exceptionnelles et urgentes justifient d'y déroger pour des cas individuels;

3° en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société concernée, lorsque la population des locataires d'une même société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux;

4° lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue avec un centre public d'action sociale;

5° lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue entre la société et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

6° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées;

7° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

8° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation;

9° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation;

10° lorsque l'attribution de logements se fait dans le cadre d'une convention conclue avec une maison d'accueil agréée hébergeant des personnes victimes de faits de violence entre partenaires et/ou intra-familiale.

§ 2. 60 % des attributions annuelles à des candidats pour un logement social doivent bénéficier aux candidats locataires dont les revenus sont inférieurs aux 85 % du revenu d'admission visé à l'article 31, § 1<sup>er</sup>. Ce pourcentage d'attributions annuelles est porté à 75 % pour les sociétés en boni social.

#### Section 3. — Des dérogations

Art. 33. Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 8, sur base d'une décision motivée.

Deze beslissing wordt op basis van een volledig dossier en na akkoord van de sociaal afgevaardigde genomen.

In geval van ongunstig advies van de sociaal afgevaardigde kan de openbare vastgoedmaatschappij binnen 30 dagen na de weigering van de sociaal afgevaardigde haar aanvraag tot afwijking aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voorleggen.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over dertig werkdagen om de beslissing goed of af te keuren. Indien na het verstrijken van deze termijn geen enkele beslissing aan de openbare vastgoedmaatschappij wordt medegedeeld, wordt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij geacht haar goedkeuring te hebben gegeven.

In geen geval mag het aandeel van de woningen die op basis van dit artikel werden toegewezen hoger zijn dan 40 % van het totaal aantal toewijzingen voor de categorie van de sociale woningen die gedurende het voorafgaande jaar verricht zijn.

Art. 34. In geval van toename van het huurpatrimonium van de betrokken openbare vastgoedmaatschappij en wanneer de huurderspopulatie van deze maatschappij op kenmerkende wijze afwijkt van het gemiddelde inkomensniveau en gezinssamenstelling van de Brusselse huurders van sociale woningen, kan de raad van bestuur van de maatschappij de nieuwe woningen op eigen initiatief of op voorstel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toewijzen overeenkomstig een programma waarover met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij onderhandeld werd.

Dit programma mag slechts betrekking hebben op een maximum van 40 % van het totaal aantal toewijzingen van nieuwe woningen. De maatschappij stuurt haar ontwerpovereenkomst aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij toe.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijfenveertig dagen na ontvangst van de ontwerpovereenkomst om zich uit te spreken.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

Het ontwerp wordt geacht te zijn goedgekeurd indien de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zich binnen de toegestane termijn niet heeft uitgesproken.

De aldus gesloten overeenkomsten worden uiterlijk zeven dagen na de ondertekening aan de Regering ter goedkeuring overgemaakt. De Regering beschikt over dertig dagen om een uitspraak te doen. Nadat deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht goedgekeurd te zijn.

#### Afdeling 4. — Toewijzingsovereenkomsten

Art. 35. De maatschappij kan met een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn een overeenkomst van prioritaire toewijzing sluiten voor ten hoogste 10 % van de beschikbare huurwoningen.

De maatschappij stuurt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de overeenkomst toe uiterlijk op 30 september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de overeenkomst gesloten is.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijfenveertig dagen om hierover een advies te formuleren, te rekenen vanaf de dag waarop zij de ontwerpovereenkomst ontvangt.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

De aldus gesloten overeenkomsten worden uiterlijk zeven dagen na het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ter goedkeuring aan de Regering overgemaakt. De Regering beschikt over dertig dagen om een uitspraak te doen. Nadat deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht goedgekeurd te zijn.

Art. 36. § 1. De maatschappij sluit met erkende opvangtehuizen, die onderdak geven aan personen die het slachtoffer zijn van partner- of intrafamiliaal geweld, een of meerdere overeenkomsten af voor prioritaire toewijzing van woningen die op minimum 3 % van het totaal van toewijzingen van het voorgaande jaar betrekking hebben.

Het in het eerste lid vastgestelde quotum wordt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering herzien, op eigen initiatief of op voorstel.

§ 2. De maatschappij stuurt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de overeenkomst of overeenkomsten uiterlijk op 30 september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de overeenkomst gesloten wordt.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut dans les 30 jours du refus du délégué social soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose de trente jours ouvrables pour l'approuver ou la désapprouver. Si, au terme de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est réputée avoir marqué son accord.

En aucun cas, la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux.

Art. 34. En cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée et lorsque la population des locataires de cette société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, le Conseil d'administration de la société peut, de son initiative ou sur proposition de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, attribuer les nouveaux logements conformément à un programme négocié avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce programme peut concerner, au maximum 40 % du total des attributions de ces nouveaux logements. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale son projet de convention.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception du projet de convention pour se prononcer.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Le projet est réputé approuvé lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas prononcée dans le délai imparté.

Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après leur conclusion. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

#### Section 4. — La contractualisation des attributions

Art. 35. La société peut conclure avec un Centre Public d'Action Sociale une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location.

La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale la convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour émettre un avis sur cette convention.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après que la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ait rendu son avis. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

Art. 36. § 1<sup>er</sup>. La société conclut une ou plusieurs conventions d'attributions prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

Le quota fixé à l'alinéa premier est, d'initiative ou sur proposition, revu par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

§ 2. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale la ou les convention(s) au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.



§ 3. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijftien kalenderdagen, te rekenen vanaf de dag waarop zij de ontwerpovereenkomst ontvangt om hierover een advies te formuleren.

§ 4. Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde ontwerp verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

§ 5. De aldus gesloten overeenkomsten worden uiterlijk zeven dagen na het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ter goedkeuring aan de Regering overgemaakt. De Regering beschikt over dertig dagen om een uitspraak te doen. Nadat deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht goedgekeurd te zijn.

§ 6. In afwijking op § 2 kunnen de overeenkomsten met betrekking tot het jaar van inwerkingtreding van dit artikel op elk moment ingediend worden.

Art. 37. § 1. De maatschappij waarvan het inkomenscoëfficiënt kleiner dan 1 is, kan een overeenkomst voor de toewijzing van de woningen met de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij afsluiten.

Deze overeenkomst moet door de Regering goedgekeurd worden om van kracht te worden.

Deze overeenkomst neemt de plaats van het in de artikelen 8, §§ 1 tot 4, 33 en 34 omschreven gewestelijk stelsel in.

Deze overeenkomst kan voorzien dat, in afwijking van artikel 31, § 1, doch onverminderd artikel 64, kandidaat-huurders kunnen toegelaten worden in zoverre hun inkomsten de in artikel 31, § 1 bedoelde inkomsten met niet meer dan 3.4443,34 euro op 1 januari 2016 overschrijden.

§ 2. De maatschappij legt te dien einde en onverminderd artikel 8, § 5, een ontwerpovereenkomst, die elk jaar vernieuwbaar is, aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor. In dit ontwerp worden onder meer de volgende elementen vermeld :

- de specifieke doelstellingen van de maatschappij ter zake;
- het hoogste aantal woningen dat bij de overeenkomst betrokken is;
- een kadaster van de bezetting van haar woningen op 30 juni van het jaar dat het jaar voorafgaat waarop de overeenkomst betrekking heeft. Dit kadaster bevat ook een omschrijving van de gezinnen die de woningen betrekken volgens hun inkomens en hun samenstelling;
- een lijst van de gezinnen die kandidaat-huurders zijn, opgesplitst volgens hun inkomens en hun samenstelling;
- de identificatie van de delen van het patrimonium van de maatschappij die bij de overeenkomst betrokken zijn en een lijst met argumenten gebaseerd op de plaatselijke kenmerken wanneer het nagestreefde doel in een wijkproblematiek kadert;
- de selectiecriteria die bij de toewijzingsprocedure door de maatschappij gehanteerd worden in functie van de doelstellingen van de overeenkomst en van de sociale situatie van de kandidaat-huurders;
- een eventueel aandeel voorbehouden woningen om individuele gevallen in buitengewone en dringende omstandigheden te kunnen regelen;
- de eventuele bedoeling van de maatschappij om de in artikel 35 bedoelde overeenkomst of iedere andere overeenkomst met de privé-sector of met de overheid te sluiten ten einde de beoogde doelstellingen te verwezenlijken.

In geen geval mag het aantal afwijkende toewijzingen doorgevoerd in het kader van de overeenkomsten bedoeld in dit artikel en in artikel 35, 40 % van het totaal van toewijzingen door de maatschappij tijdens het voorgaande jaar uitgevoerd, overschrijden.

§ 3. De maatschappij maakt haar ontwerpovereenkomst over aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij ten laatste op 30 september van het jaar dat het jaar waarvoor de overeenkomst wordt gesloten voorafgaat.

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij beschikt over een termijn van vijftien kalenderdagen na ontvangst van de ontwerpovereenkomst om een uitspraak te doen.

Deze termijn kan op vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij op zestig dagen gebracht worden wanneer dat verantwoord is door de noodzaak om voor het haar voorgelegde plan verduidelijkingen te bekomen of aanpassingen overeen te komen.

Het plan wordt geacht goedgekeurd te zijn door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij wanneer deze zich niet binnen de gestelde termijn uitgesproken heeft.

§ 3. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour émettre un avis sur cette convention.

§ 4. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

§ 5. Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après que la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ait rendu son avis. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

§ 6. Par dérogation au § 2, les conventions portant sur l'année de l'entrée en vigueur du présent article peuvent être introduites à tout moment.

Art. 37. § 1<sup>er</sup>. La société dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 peut conclure avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale une convention portant sur l'attribution des logements.

Cette convention doit, pour sortir ses effets, être approuvée par le Gouvernement.

Cette convention se substitue au régime régional décrit aux articles 8, §§ 1<sup>er</sup> à 4, 33 et 34.

Par dérogation à l'article 31, § 1<sup>er</sup> et sans préjudice de l'article 64, cette convention peut prévoir que les candidats locataires peuvent être admis dans la mesure où leurs revenus ne dépassent pas de plus de 3.443,34 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 les revenus visés à l'article 31, § 1<sup>er</sup>.

§ 2. A cet effet et sans préjudice de l'article 8, § 5, la société soumet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un projet de convention renouvelable année par année et qui indique notamment :

- les objectifs spécifiques de la société en la matière;
- le nombre maximum de logements concernés par la convention;
- un cadastre de l'occupation de ses logements au 30 juin de l'année précédant l'année sur laquelle portera la convention. Ce cadastre reprend également la description des ménages occupants répertoriés selon les revenus et la composition familiale;
- un relevé des ménages candidats locataires répertoriés selon les revenus et la composition familiale;
- l'identification des parts du patrimoine de la société, concernées par la convention ainsi qu'un argumentaire fondé sur des réalités locales particulières lorsque l'objectif poursuivi s'inscrit dans une problématique de quartier;
- les critères de sélection que la société retient, dans la procédure d'attribution de logements, en fonction des objectifs de la convention et de la situation sociale des candidats locataires;
- un éventuel quota d'habitations réservées afin d'être en mesure de régler des cas individuels dans des circonstances exceptionnelles et urgentes;
- l'intention éventuelle de la société de conclure conjointement la convention visée à l'article 35 ou toute autre convention avec des acteurs publics ou privés afin d'atteindre les objectifs retenus.

En aucun cas, le nombre d'attributions dérogatoires pratiquées dans le cadre des conventions visées au présent article et à l'article 35, ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées par la société pendant l'année précédente.

§ 3. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale son projet de convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de 45 jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour se prononcer.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Le projet est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

De aldus afgesloten overeenkomsten worden uiterlijk zeven dagen na de ondertekening aan de Regering ter goedkeuring overgemaakt. De Regering beschikt over dertig dagen om een uitspraak te doen. Als deze termijn verstreken is, worden de overeenkomsten geacht te zijn goedgekeurd.

§ 4. De rol van de sociaal afgevaardigde is beperkt tot de a posteriori controle van de uitvoering van de overeenkomst. De afgevaardigde neemt in zijn halfjaarlijks verslag een hoofdstuk op over de toepassing van de overeenkomst door de maatschappij en onder meer over de evaluatie van de resultaten in verhouding tot de doelstellingen.

§ 5. De overtreding van de bepalingen van de overeenkomst kan tot gevolg hebben dat een einde aan de overeenkomst wordt gemaakt. In dit geval worden twee verslagen, het ene vanwege de openbare vastgoedmaatschappij, het andere van de sociaal afgevaardigde, bij de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij aanhangig gemaakt zodat deze ter zake een beslissing kan nemen.

De raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij neemt een beslissing binnen de 30 kalenderdagen na de ontvangst van voornoemde verslagen. Zijn beslissing is met redenen omkleed en wordt aan de ondertekenende partijen van de overeenkomst meegedeeld.

Art. 38. In geen geval mag het op grond van de artikelen 33, 35, 36 en 37 toegewezen cumulatieve aandeel van de woningen 40 % van het totaal aantal toewijzingen voor de categorie van de sociale woningen van het voorgaand jaar overschrijden.

#### Afdeling 5. — Weigering van een woning zonder sanctie

Art. 39. De kandidaat-huurder kan zonder te worden geschrapt een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont :

1° een woning waarvoor het vorderbare huurbedrag, het bedrag van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële draagkracht van het gezin overstijgt. In dat geval is de kandidaat ertoe gehouden de elementen te verstrekken die de maatschappij in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen.

2° Een woning die een bouwstaat vertoont die getuigt van een aanzienlijk probleem in termen van stabiliteit of een permanente en steeds terugkerende vochtigheid die het gebruik ervan hindert, of waarvan de bodem en de vloeren vervormingen vertonen, of een gebrekkige stabiliteit die tot valpartijen kan leiden, of waarvan de trappen die toegang verlenen tot de woonvertrekken los zitten, onstabiel of moeilijk begaanbaar zijn, of waarvan de overlopen van de verdiepingen zijn uitgerust met een openingssysteem waarvan de drempel (voor een deur) of de vensterbank (voor een raam) zich situeert op minder dan 50 cm van de vloer en niet voorzien zijn van een borstwering of waarvan de overlopen, de evacuatiewegen en de deuropeningen minder dan 70 cm breed zijn, of waarvan de vrije hoogte van de deuropening lager is dan 1 m 95.

3° een woning die niet minstens over een binnen de woning gelegen aansluiting van drinkwater beschikt;

4° een woning waarvan de elektriciteitsinstallatie of de gasdistributie overduidelijk gevaarlijk is of waarin de bewoner niet permanent toegang heeft tot de zekeringen van de elektrische installaties;

5° Een woning waarvan de leidingen voor de afvoer van afvalwater niet zijn aangesloten op de openbare riolering of een ander aangepast systeem dat in goede staat van werking verkeert.

6° een woning waarvan de WC niet is voorzien van een stortbak, niet voor exclusief gebruik van de bewoners bestemd is of gelegen is buiten de woning;

7° een woning die niet beschikt over een badkamer of een douche;

8° een woning die voor de verwarming niet is uitgerust met hetzij centrale verwarming, hetzij een vast verwarmingssysteem, hetzij niet beschikt over een installatie die in de verblijfsvertrekken veilig kan aangesloten worden.

9° een woning die niet beschikt over de minimale vereiste oppervlakte in functie van het aantal bewoners, zoals bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

10° een woning waarvan de oppervlakte van de kamer voorzien voor 2 kinderen van hetzelfde geslacht of van verschillend geslacht in toepassing van artikel 3, 1e lid, 3° van dit besluit lager dan 6 m<sup>2</sup> is.

Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après leur conclusion. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

§ 4. Le rôle du délégué social est limité au contrôle a posteriori de l'exécution de la convention. Le délégué intègre dans son rapport semestriel un chapitre concernant l'application de la convention par la société et notamment l'évaluation des résultats par rapport aux objectifs.

§ 5. La violation des dispositions conventionnelles peut justifier qu'il soit mis fin aux effets de la convention. Dans ce cas, le Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est saisi de deux rapports, l'un émanant de la société immobilière de service public et l'autre du délégué social, afin de statuer en la matière.

Le Conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale statue dans les 30 jours de calendrier de la réception des rapports précités. Sa décision est motivée et notifiée aux parties à la convention.

Art. 38. En aucun cas, la part cumulée des logements attribués sur base des articles 33, 35,36 et 37 ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux.

#### Section 5. — Refus d'un logement sans sanction

Art. 39. Le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible, du complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et des charges locatives excède les capacités financières du ménage. Dans ce cas, le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à la société d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué;

2° un logement qui présente un état constructif témoignant d'un problème important en terme de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance, ou dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes; ou dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables; ou dont les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (pour une fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher et ne sont pas pourvues d'un garde-fou; ou dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm; ou dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1 m 95;

3° un logement qui ne comprend pas au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement

4° un logement dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques;

5° un logement dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;

6° un logement dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble;

7° un logement qui ne comprend pas une salle de bain ou une douche;

8° un logement qui ne comprend pas pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité.

9° un logement qui ne présente pas la surface minimale requise en fonction du nombre d'habitants, fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements;

10° un logement dont la superficie de la chambre prévue pour 2 enfants de même sexe ou de sexe différent en application de l'article 3, 1<sup>er</sup> alinéa, 3° du présent arrêté est inférieure à 6 m<sup>2</sup>.

*Afdeling 6. — De huurwaarborg*

Art. 40. § 1. In afwijking van artikel 13 kan de huurwaarborg niet minder dan 413,42 euro en niet meer dan 1.240,25 euro op 1 januari 2016 bedragen.

§ 2. In dat geval moet de volstorting van de aandelen tenminste gelijk zijn aan het minimumbedrag bepaald in § 1 van dit artikel.

*Afdeling 7. — De duur van de huurovereenkomst en de gevolgen van bepaalde gebeurtenissen**Onderafdeling 1. — Huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 in werking getreden zijn*

Art. 41. De huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2013 in werking treden, zijn voor een onbepaalde duur afgesloten.

Art. 42. De standaardhuurovereenkomst die voor deze soort huurovereenkomst van toepassing is, is de overeenkomst in bijlage 3 van dit besluit.

Art. 43. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie, blijft de huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt, aan een standaardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur onderworpen voor zover zijn oorspronkelijke huurcontract vóór 1 januari 2013 in werking trad.

De standaardhuurovereenkomst die voor deze gehuurde woning van toepassing is, is de overeenkomst in bijlage 3 van dit besluit.

*Onderafdeling 2. — Huurovereenkomsten die op 1 januari 2013 of later in werking traden*

Art. 44. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie, worden de huurovereenkomsten die op 1 januari 2013 of later ingaan voor een bepaalde duur van negen jaar gesloten.

Art. 45. De standaardhuurovereenkomst die voor deze soort huurovereenkomst van toepassing is, is de overeenkomst in bijlage 6 van dit besluit.

Art. 46. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie en in afwijking van artikel 44 van dit besluit, blijven huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Huurders die zich in deze situatie bevinden, ondertekenen de standaardhuurovereenkomst in bijlage 3 van dit besluit

Art. 47. Overeenkomstig artikel 142 van de ordonnantie, gaat de maatschappij voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 44 van dit besluit werden afgesloten na acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling.

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen dat als basis heeft gediend voor de berekening van de huurprijs voor de laatste twee jaarlijkse huurprijsherzieningen.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen.

De leden 2 en 3 van dit artikel zijn van toepassing, onverminderd artikel 60, § 1 tot 4, van dit besluit.

Art. 48. Overeenkomstig artikel 142, 1e lid van de ordonnantie, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden die wordt betekend per aangetekend schrijven en die zal aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt, als op basis van het in artikel 47 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen blijkt dat dit gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen met 150 % overstijgt.

Art. 49. Overeenkomstig artikel 142, § 2, 1e lid, van de ordonnantie en onverminderd de toepassing van artikel 51 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 47 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager ligt dan 150 % van het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen.

*Section 6. — La garantie locative*

Art. 40. § 1<sup>er</sup>. En dérogation à l'article 13, la garantie locative ne peut être inférieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 413,42 euros ni supérieure à 1.240,25 euros.

§ 2. Au cas où les montants libérés des parts sociales servent de garantie locative en application de l'article 13, § 2 du présent arrêté, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu au § 1<sup>er</sup> du présent article.

*Section 7. — La durée du bail et les conséquences de certains événements**Sous-section 1<sup>re</sup>. — Baux ayant pris effet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013*

Art. 41. Les baux qui prennent effet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 sont conclus pour une durée indéterminée.

Art. 42. Le contrat-type de bail applicable pour ce type de bail est celui qui figure en annexe 3 du présent arrêté.

Art. 43. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, le bail du locataire qui accepte un autre logement reste soumis à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée pour autant que son bail initial ait pris effet avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le contrat-type de bail applicable au logement pris en location est celui qui est repris à l'annexe 3 du présent arrêté.

*Sous-section 2. — Baux ayant pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement*

Art. 44. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, les baux qui prennent effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement sont conclus pour une durée déterminée de neuf ans.

Art. 45. Le contrat-type de bail applicable pour ce type de bail est celui qui figure en annexe 6 du présent arrêté.

Art. 46. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, en dérogation à l'article 44 du présent arrêté, les baux conclus par des ménages comprenant une(des) personne(s) handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial restent des baux d'une durée indéterminée.

Les locataires qui se trouvent dans cette situation signent le contrat de bail-type qui figure en annexe 3 du présent arrêté

Art. 47. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, pour les baux conclus en vertu de l'article 44 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition.

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus qui ont servi de base pour le calcul de loyer pour les deux dernières révisions de loyer annuelles.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande.

Les alinéas 2 et 3 du présent article s'appliquent sans préjudice de l'article 60 § 1 à 4 du présent arrêté.

Art. 48. Conformément à l'article 142 al. 1 de l'ordonnance, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 47 du présent arrêté, dépassent pour les deux années concernées 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 49. Conformément à l'article 142, § 2, al. 1 de l'ordonnance, sans préjudice de l'application de l'article 51 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 47 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 52 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Art. 50. Overeenkomstig artikel 142, § 2, lid 1, van de ordonnantie, kan de huurder indien in de loop van de op basis van artikel 48 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 150 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Bij deze gelegenheid zullen de situaties die aanleiding geven tot deze mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Art. 51. Overeenkomstig artikel 142, § 2, lid 2, van de ordonnantie, moet de maatschappij binnen de grenzen van de haar ter beschikking staande mogelijkheden een woning voorstellen die is aangepast aan de nieuwe gezinssamenstelling als op basis van het in artikel 47 van dit besluit bepaalde nazicht van de gezinssamenstelling blijkt dat het gezin een in artikel 2, 24° van dit besluit bepaalde bovenmatige woning betreft.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkwaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 47 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 49 van dit besluit.

Art. 52. Als het gezin de krachtens artikel 51 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Art. 53. Als de huurovereenkomst is verlengd of als een nieuwe overeenkomst, overeenkomstig de artikelen 49 en 52 van dit besluit, werd gesloten, vindt een in artikel 47 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzegtermijn. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Art. 54. Overeenkomstig artikel 142, § 3, van de ordonnantie, krijgt de huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel 2, 9° van dit besluit, een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij.

De maatschappij moet die huurovereenkomst van onbepaalde duur voorstellen ongeacht de opzeg die eventueel werd betekend ingevolge het overeenkomstig artikel 47 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 53 du présent arrêté.

Art. 50. Conformément à l'article 142, § 2, al. 1, de l'ordonnance, si au cours du préavis notifié sur base de l'article 48 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 150 % du revenu d'admission applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Art. 51. Conformément à l'article 142, § 2 al.2 de l'ordonnance, au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 47 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article 2, 24° du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 47 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 49 du présent arrêté.

Art. 52. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 51 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 53. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 49 et 52 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 47 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Art. 54. Conformément à l'article 142, § 3 de l'ordonnance, le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article 2, 9° du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. A cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société.

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société nonobstant le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 47 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans ou du terme de la prolongation de trois ans.

Art. 55. Overeenkomstig artikel 142, § 3, van de ordonnantie, wordt de huurovereenkomst van onbepaalde duur, die op 1 januari 2013 of hierna inging, beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, als blijkt dat de erkenning als persoon met een handicap van de huurder of van één van zijn gezinsleden na 1 januari 2013 afliep.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon na 1 januari 2013 overlijdt of als deze na 1 januari 2013 geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in het eerste en tweede lid sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar voorgesteld.

Art. 56. Overeenkomstig artikel 142, laatste lid van de ordonnantie, mag de looptijd van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt en waarvan de oorspronkelijke huurovereenkomst vanaf 1 januari 2013 inging, gecumuleerd met de looptijd van de oorspronkelijke huurovereenkomst, geenszins meer dan negen of drie jaar bedragen. Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de verandering van woning plaatsgrijpt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

#### Afdeling 8. — Te betalen huurprijs

Art. 57. § 1. De huurder moet de reële huurprijs betalen, rekening houdend met de eventuele aftrek die de openbare vastgoedmaatschappij hem kan verlenen, gelet op :

- de investeringen die hijzelf in zijn woning heeft gedaan nadat ze goedgekeurd werden;
- een eventuele specifieke sociale vermindering;
- een vermindering van de huurprijs toegekend voor een gedeeltelijke derving van het genot van de gehuurde woning.

Bovendien moet de huurder die aan het stelsel van de solidariteitsbijdrage onderworpen is, deze bijdrage betalen.

§ 2. Wanneer een huurder, op voorstel van de maatschappij, een aangepaste woning in huur neemt, wordt de som van de drie eerste maandaflossingen van de nieuwe te betalen huurprijs verminderd ten belope van een forfaitair bedrag vastgesteld op 1 januari 2016 op 688,66 euro. Om er recht op te hebben, moet het gezinsinkomen lager dan het referentie-inkomen zijn. Het gezin mag geen verhuistoelage genieten zoals bepaald in het besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 28 november 2013 tot instelling van een herhuisvestings-toelage. Hij moet zich tot slot in een van de volgende gevallen bevinden :

- hij is gedwongen om overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie te muteren;
- hij is gedwongen om te verhuizen ten gevolge van een beslissing tot verbod van de verhuur van zijn woning op basis van artikel 8 van de ordonnantie;
- hij is gedwongen om te verhuizen omdat zijn woning deel uitmaakt van een rehabilitatieplan dat er de gedwongen vrijgave van vereist;
- hij is gedwongen om te verhuizen ten gevolge van een ongezondheidsbesluit, in verband met de staat van de woning, genomen door de burgemeester in toepassing van artikel 135 van de gemeentewet (K.B; van 24 juni 1988);
- hij heeft een aanvraag tot mutatie ingediend en is ouder dan 70 jaar of erkend als gehandicapte persoon.

Deze vermindering van de huurprijs is ten laste van de maatschappij.

§ 3. De door de maatschappij vastgestelde basishuurprijs is het jaarlijks bedrag berekend op basis van een percentage van de geactualiseerde kostprijs van de woning dat tussen 3 % en 10 % varieert. Vóór de toepassing ervan wordt het goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Er kan van dit percentage afgeweken worden wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omklede vraag tot afwijking van een openbare vastgoedmaatschappij gunstig beoordeelt of wanneer de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij een met redenen omkleed stelsel van afwijking aan een openbare vastgoedmaatschappij oplegt.

§ 4. Elk jaar op 1 januari zal de maatschappij een nieuwe basishuurprijs binnen de perken onder de in § 2 bepaalde voorwaarden kunnen berekenen in functie van de kostprijs van de woning die overeenkomstig artikel 30 aangepast wordt.

Art. 55. Conformément à l'article 142, § 3 de l'ordonnance, il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou postérieurement lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société, postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé au locataire dont question aux premier alinéa et deuxième alinéa.

Art. 56. Conformément à l'article 142, dernier alinéa de l'ordonnance, la durée du nouveau bail du locataire qui accepte un autre logement et dont le bail initial a pris effet à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2013, ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans. Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

#### Section 8. — Loyer à payer

Art. 57. § 1<sup>er</sup>. Le locataire doit payer le loyer réel compte tenu des éventuelles déductions que la société immobilière de service public peut lui accorder eu égard :

- aux investissements qu'il a lui-même consentis pour son logement après qu'ils aient fait l'objet d'une approbation;
- à une éventuelle réduction sociale spécifique;
- à une diminution de loyer accordée en raison d'une privation partielle de jouissance du logement loué.

De plus, le locataire doit payer la cotisation de solidarité lorsqu'il y est soumis.

§ 2. Lorsque, sur proposition de la société, un locataire prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 688,66 euros. Pour y avoir droit, les revenus du ménage doivent être inférieurs au revenu de référence. Le ménage ne peut pas bénéficier d'un aide au déménagement telle que prévue dans l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement. Enfin, il doit se retrouver dans un des cas de figure suivant :

- il est contraint de muter conformément à l'article 140 de l'Ordonnance;
- il est contraint de déménager suite à une décision d'interdiction de mise en location de son logement sur base de l'article 8 de l'ordonnance;
- il est contraint de déménager car son logement fait l'objet d'un plan de rénovation qui en nécessite la libération forcée;
- il est contraint de déménager suite à un arrêté d'insalubrité, lié à l'état constructif du bien, pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale (A.R. du 24 juin 1988);
- il a introduit une demande de mutation et est âgé de plus de 70 ans ou est reconnu handicapé.

Cette diminution du loyer est à charge de la société.

§ 3. Le loyer de base établi par la société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, variant entre 3 % et 10 %. Il est approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale impose un régime de dérogation motivé à une société immobilière de service public.

§ 4. Le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, la société pourra déterminer, dans les limites et selon les conditions fixées au § 2, un nouveau loyer de base, calculé en fonction du prix de revient du logement, actualisé conformément à l'article 30.

§ 5. Het totaalbedrag van de basishuurprijzen moet tussen 4,30 % en 6 % van de geactualiseerde kostprijs van het geheel van de sociale woningen van de maatschappij liggen.

Art. 58. § 1. De reële huurprijs is gelijk aan de basishuurprijs vermenigvuldigd met de coëfficiënt van de inkomsten.

De voor de reële huurprijs in aanmerking genomen inkomsten zijn de samengestelde inkomsten bedoeld in artikel 2, 12° van dit besluit.

Ze worden op 1 januari van elk jaar aangepast op basis van de index van de maand augustus van het jaar dat voorafgaat aan de inwerking-treding van de huurprijs in verhouding tot de index van de maand augustus dat het jaar van het samengestelde gezinsinkomen voor het referentiejaar voorafgaat. Deze indexcijfers zijn deze bedoeld in artikel 30.

De reële maandelijkse huurprijs is gelijk aan een twaalfde van de reële huurprijs.

§ 2. De coëfficiënt van het inkomen wordt verkregen door de inkomsten van het gezin in het referentiejaar te delen door het referentie-inkomen vastgesteld op 1 januari 2016 op 18.791,20 euro.

Het zo verkregen quotiënt wordt tot op twee decimalen berekend.

§ 3. Bij ontstentenis van inkomsten voor elk van de twaalf maanden van het referentiejaar worden de jaarlijkse inkomsten als volgt berekend : het resultaat van de deling van de verkregen inkomsten door het aantal kalenderdagen die de beschouwde periode omvatten, met 365 vermenigvuldigen.

§ 4. Bij ontstentenis van inkomsten voor het referentiejaar worden de inkomsten uit het eerste jaar, dat volgt op het jaar waarin de inkomsten verkregen werden, in overweging genomen.

Wanneer de inkomsten uit het referentiejaar hoofdzakelijk samengesteld zijn uit vervangingsinkomens, moeten de huidige inkomsten in overweging genomen worden.

Art. 59. § 1. De maatschappij moet de nodige stappen ondernemen bij de Administratie van de Directe Belastingen met het oog op het verkrijgen van de in artikel 257, 3° van het Wetboek van de inkomstenbelastingen voor 1992 voorziene vermindering.

§ 2. De huurder geniet een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan :

- 1° 5 % van de basishuurprijs voor een kind ten laste van het gezin;
- 2° 10 % van de basishuurprijs voor twee kinderen ten laste van het gezin;
- 3° 20 % van de basishuurprijs voor drie kinderen ten laste van het gezin;
- 4° 30 % van de basishuurprijs voor vier kinderen ten laste van het gezin;
- 5° 40 % van de basishuurprijs voor vijf kinderen ten laste van het gezin;
- 6° 50 % van de basishuurprijs voor zes kinderen of meer ten laste van het gezin.

Deze vermindering wordt toegepast a rato van een twaalfde op de reële maandelijkse huurprijs.

§ 3. Wanneer de in § 1 bedoelde vermindering van de onroerende voorheffing is verkregen, wordt het bedrag van die vermindering afgetrokken van de krachtens § 2 toe te kennen vermindering van de reële huurprijs.

De in het eerste lid bedoelde aftrek wordt toegepast op de huurprijs verschuldigd voor de op twee na laatste maand van het kalenderjaar of van de lopende huurovereenkomst indien ze niet op 31 december afloopt en, indien nodig, op de huurprijs verschuldigd voor de volgende maanden. Bij het einde van de huurovereenkomst zullen, in voorkomend geval, de nog verschuldigde bedragen van de in artikel 13 bedoelde huurwaarborg afgetrokken worden.

§ 3bis. De huurder geniet van een vermindering van de reële huurprijs gelijk aan 20 % van de basishuurprijs per volwassene erkend als gehandicapte die deel uitmaakt van zijn gezin

§ 4. De huurder dient uiterlijk op 31 oktober van het jaar dat het jaar voorafgaat waarin de in § 2 bedoelde vermindering moet worden toegepast de bewijsstukken voor het verkrijgen van de vermindering voor te leggen.

§ 5. De in § 2 voorziene vermindering wordt berekend op basis van het aantal kinderen ten laste van het gezin op 31 oktober van het jaar dat het jaar waarvoor ze toegestaan wordt voorafgaat. Ze blijft onveranderd tijdens een kalenderjaar.

§ 5. Le montant total des loyers de base doit être compris entre 4,30 % et 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements sociaux de la société.

Art. 58. § 1<sup>er</sup>. Le loyer réel est égal au loyer de base multiplié par le coefficient des revenus.

Les revenus pris en compte pour le loyer réel sont les revenus globalisés, visés à l'article 2, 12° du présent arrêté.

Ils sont adaptés, le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois d'août de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer par rapport à l'indice du mois d'août précédant l'année des revenus globalisés du ménage pour l'année de référence. Ces indices sont ceux visés à l'article 30.

Le loyer réel mensuel est égal au douzième du loyer réel.

§ 2. Le coefficient des revenus est obtenu en divisant les revenus du ménage de l'année de référence par le revenu de référence fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 18.791,20 euros.

Le quotient ainsi obtenu est calculé jusqu'à la deuxième décimale.

§ 3. A défaut de revenus pour chacun des douze mois formant l'année de référence, les revenus annuels sont calculés comme suit : multiplier par 365 le résultat de la division des revenus perçus par le nombre de jours de calendrier formant la période de perception.

§ 4. A défaut de revenus pour l'année de référence, sont pris en considération ceux de la première année suivante au cours de laquelle les revenus ont été perçus.

Lorsque les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement, les revenus actuels doivent être pris en considération.

Art. 59. § 1<sup>er</sup>. La société est tenue d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'Administration des Contributions directes en vue de l'obtention de la réduction prévue à l'article 257, 3° du Code des Impôts sur les revenus 1992.

§ 2. Le locataire bénéficie d'une diminution de loyer réel égale à :

- 1° 5 % du loyer de base pour un enfant à charge du ménage;
- 2° 10 % du loyer de base pour deux enfants à charge du ménage;
- 3° 20 % du loyer de base pour trois enfants à charge du ménage;
- 4° 30 % du loyer de base pour quatre enfants à charge du ménage;
- 5° 40 % du loyer de base pour cinq enfants à charge du ménage;
- 6° 50 % du loyer de base pour six enfants ou plus à charge du ménage.

Cette diminution est appliquée à raison d'un douzième au loyer réel mensuel.

§ 3. Lorsque la réduction du précompte immobilier, visée au § 1<sup>er</sup>, est accordée, le montant de cette réduction est déduit de la diminution du loyer réel à octroyer en vertu du § 2.

La déduction visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est appliquée au loyer dû pour l'antépénultième mois de l'année civile ou du bail en cours s'il ne se termine pas le 31 décembre et, si nécessaire, au loyer dû pour les mois suivants. Le cas échéant, en fin de bail, les sommes encore dues seront imputées à charge de la garantie locative visée à l'article 13.

§ 3bis. Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à 20 % du loyer de base par personne majeure reconnue handicapée composant son ménage.

§ 4. Le locataire est tenu de produire au plus tard le 31 octobre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle la diminution visée au § 2 doit être appliquée, les pièces justificatives pour l'obtention de cette diminution.

§ 5. La diminution prévue au § 2 est calculée sur base du nombre d'enfants à charge du ménage au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle elle est accordée. Elle reste inchangée au cours d'une année civile.

§ 6. De overeenkomstig §§ 2, 3 en *3bis* berekende verminderingen vallen ten laste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behalve de verminderingen voor de eerste twee kinderen ten laste van de gezinnen waarvan de inkomens hoger zijn dan de referentie-inkomen zoals bepaald in de artikelen 57, § 2, en 30 die ten laste vallen van de openbare vastgoedmaatschappij.

§ 7. Om aanspraak op de terugbetaling van de in § 6 bedoelde verminderingen te kunnen maken, moeten de openbare vastgoedmaatschappijen een aanvraag indienen volgens de in het volgende lid bepaalde voorwaarden.

Deze aanvraag moet bij een ter post aangetekende brief ingediend worden ten laatste in het tweede jaar volgend op het betrokken boekjaar middels een formulier, waarvan het model door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgelegd is en waarop de voorschriften van § 3 vermeld zijn. Na deze datum zal elke aanvraag van nul en geen waarde beschouwd worden.

De terugbetalingen moeten ten laatste in de zesde maand na het indienen van de aanvraag gebeuren.

Art. 60. § 1. Wanneer de inkomsten uit de gezinnen met minstens 20 % verminderd zijn ten aanzien van die waarmee rekening is gehouden om de reële huurprijs vast te stellen, mag de huurder op elk ogenblik vragen om de reële huurprijs aan deze vermindering aan te passen.

De vraag moet bij een ter post aangetekende brief aan de maatschappij gericht worden ten laatste op de vijftiende dag van de maand die volgt op de maand van de aanpassing van de gezinsinkomens.

De bewijsstukken voor elk van de actuele inkomsten van het gezin moeten bij de vraag ingesloten zijn. De aanpassing van de huurprijs wordt van kracht op de eerste werkdag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de volgende jaarlijkse huurherziening.

§ 2. Wanneer de inkomsten van de huurder verminderd zijn door het feit dat hij gepensioneerd is en dat hij geen bijkomende bezoldigde activiteit uitoefent, kan een vraag om aanpassing van de reële huurprijs ingevolge deze vermindering ingediend worden op de wijze zoals beschreven in de voorgaande paragraaf, zelfs als de vermindering van de inkomens lager ligt dan 20 %.

De aanpassing van de huurprijs wordt van kracht op de eerste werkdag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de volgende herziening.

§ 3. In geval van wijziging van de gezinssamenstelling die een weerslag op zijn inkomen heeft, kan de huurder om de aanpassing van zijn reële huurprijs onder de in § 1 voorziene voorwaarden verzoeken, zelfs wanneer de vermindering van de inkomsten geen 20 % bereikt. De aanpassing wordt van kracht op de eerste dag van de tweede maand volgend op de maand waarin de aanvraag werd ingediend en blijft van toepassing tot de volgende herziening.

§ 4. Wanneer de maatschappij vaststelt dat er fraude gepleegd is of er sprake van onoprechtheid is in de aangifte betreffende het gezinsinkomen of de gezinssamenstelling, kan zij op elk ogenblik de huurprijs verhogen tot de normale huurwaarde van de woning, vermeerderd, indien deze verschuldigd is, met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage. Deze verhoging is onmiddellijk en tot aan de volgende herziening van kracht. Ze kan eveneens toegepast worden op elke periode waarin onrechtmatig een reële huurvermindering werd verkregen. De huurder wordt bij een ter post aangetekende brief ingelicht over elke verhoging van zijn reële huurprijs die krachtens deze paragraaf zou plaatsvinden.

Art. 61. § 1. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 59 niet lager zijn dan de helft van de basishuurprijs.

Wanneer de helft van de basishuurprijs hoger is dan een bedrag van :

- 1.375,02 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met een enkele slaapkamer alsmede voor de flats of studio's;

- 1.680,57 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met twee slaapkamers;

- 2.138,91 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met drie slaapkamers;

- 2.444,47 euro op 1 januari 2016 voor de woningen met vier slaapkamers of meer, wordt de benedengrens evenwel tot deze bedragen teruggebracht.

§ 2. De reële huurprijs mag na toepassing van artikel 59 :

1° in geen geval lager zijn dan 1.032,99 euro per jaar. Dit bedrag vastgesteld op 1 januari 2016 wordt herzien op data en volgens de modaliteiten voorzien in artikel 30;

§ 6. Les diminutions calculées conformément aux §§ 2, 3 et *3bis* sont à charge de la Région de Bruxelles-Capitale sauf les diminutions pour les deux premiers enfants des ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu de référence tel que défini aux articles 58, § 2, et 30, qui sont à charge de la société immobilière de service public.

§ 7. Pour pouvoir prétendre au remboursement des réductions prévues au § 6, les sociétés immobilières de service public doivent introduire une demande selon les conditions fixées à l'alinéa suivant.

Cette demande est à introduire par lettre recommandée à la poste au plus tard dans la deuxième année suivant l'exercice concerné au moyen d'un formulaire dont le modèle est établi par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui prévoit la mention du prescrit du § 3. Passé ce délai, toute demande sera réputée nulle et non avenue.

Les remboursements doivent intervenir au plus tard au cours du sixième mois qui suit l'introduction de la demande.

Art. 60. § 1<sup>er</sup>. Lorsque les revenus du ménage se trouvent réduits d'au moins 20 % par rapport à ceux dont il a été tenu compte pour la fixation du loyer réel, le locataire peut demander, à tout moment, l'adaptation du loyer réel à cette réduction.

La demande doit être adressée à la société par lettre recommandée à la poste au plus tard le quinzième jour du mois suivant celui de l'adaptation des revenus du ménage.

Elle doit être accompagnée des pièces justificatives de chacun des revenus actuels du ménage. Le loyer adapté entre en vigueur le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision annuelle suivante des loyers.

§ 2. Lorsque les revenus du locataire se trouvent réduits du seul fait de sa mise à la retraite, et pour autant qu'il n'exerce aucune activité rémunératrice annexe, une demande d'adaptation du loyer réel à cette réduction peut être introduite, dans les formes prescrites au paragraphe précédent, et cela même si la diminution des revenus n'atteint pas 20 %.

L'adaptation prend cours le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

§ 3. En cas de modification de la composition du ménage ayant une répercussion sur ses revenus, le locataire peut demander l'adaptation de son loyer réel, selon les modalités prévues au § 1<sup>er</sup>, et cela même si la diminution n'atteint pas 20 %. L'adaptation prend cours le premier jour du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

§ 4. Lorsque la société constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenu indûment. Le locataire est averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée en application du présent paragraphe.

Art. 61. § 1<sup>er</sup>. Le loyer réel, après application de l'article 59, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.

Toutefois, lorsque la moitié du loyer de base est supérieure à un montant de :

- 1.375,02 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les logements comprenant une seule chambre, ainsi que pour les flats ou studios;

- 1.680,57 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les logements comprenant deux chambres;

- 2.138,91 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les logements comprenant trois chambres;

- 2.444,47 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les logements comprenant quatre chambres ou plus, la limite inférieure est ramenée à ces montants.

§ 2. Le loyer réel, après application de l'article 59, ne peut être :

1° en tout cas, inférieur à 1.032,99 euros par an. Ce montant fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est revu aux dates et suivant les modalités prévues à l'article 30;

2° niet hoger zijn dan 20 % van het gezinsinkomen voor zover het lager is dan het referentie-inkomen en het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan de definitie van aangepaste woning van artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 20 % van zijn inkomen indien hij de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie de volgende eigenschappen vertonen :

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs;

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1° verlaagd worden.

2°bis niet hoger zijn dan 22 % van het gezinsinkomen voor zover het tussen het referentie-inkomen en het toelatingsinkomen ligt en het gezin geen woning met minstens één slaapkamer meer dan de definitie van aangepaste woning van artikel 3 van dit besluit, voorschrijft betreft, tenzij het een aanvraag tot mutatie heeft ingediend zonder dat het een aangepaste woning werd voorgesteld.

Het gezin verliest het recht op de begrenzing van zijn huurprijs tot 22 % van zijn inkomen indien hij de woning weigert die hem voorgesteld wordt in het kader van zijn aanvraag tot mutatie. Deze woning moet overeenkomstig artikel 140 van de ordonnantie de volgende eigenschappen vertonen :

- gelijkaardig comfort;
- gelegen in een straal van 5 kilometer of in dezelfde gemeente;
- waarvan de huurprijs niet 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs;

De huurprijs kan niet tot minder dan de helft van de basishuurprijs, noch in geen enkel geval lager dan het bedrag bedoeld in punt 1° verlaagd worden.

3° niet hoger zijn dan de normale huurwaarde van de woning die jaarlijks vastgesteld wordt op basis van een coëfficiënt toegepast op de basishuurprijs en die varieert tussen 110 en 300 % van het bedrag van deze huurprijs, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij.

§ 3. Het bedrag van de normale huurwaarden van alle sociale woningen van de maatschappij moet jaarlijks vastgesteld worden op basis van een coëfficiënt, toegepast op het totaalbedrag van de basishuurprijzen, die varieert tussen 150 en 300 %, afhankelijk van de beslissing van de raad van bestuur van de maatschappij en die door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij werd goedgekeurd.

§ 4. Indien de in §§ 1, 2 en 3 van dit artikel reële huurprijs hoger ligt dan 20 % van de reële huurprijs van de maand augustus van het voorafgaande jaar kan de maatschappij, na advies van de sociaal afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij de huurverhoging tijdens de eerste zes maanden van het jaar met 50 % verminderen. Indien de gezinsinkomens evenwel lager zijn dan het referentie-inkomen, kan deze vermindering van 50 % door de maatschappij voor maximum drie jaar toegekend worden na advies van de sociaal afgevaardigde van de openbare vastgoedmaatschappij.

Art. 62. Om de reële huurprijs, vermeerderd met het bedrag van de solidariteitsbijdrage, indien deze verschuldigd is, vast te stellen, moet de huurder jaarlijks alle gegevens in verband met de familiale en vermogenstoestand van zijn gezin aan de maatschappij verstrekken.

Art. 63. § 1. Bij elke herziening van de basishuurprijs en de referentie-inkomens wordt de reële huurprijs herzien rekening houdend met de gezinsinkomens met betrekking tot het voorlaatste jaar dat het jaar voorafgaand aan de herziening voorafgaat.

Vóór het begin van de derde maand, die de maand waarin de herziening van kracht wordt voorafgaat, moet de huisvestingsmaatschappij aan de huurders vragen om haar de bewijsstukken voor de opgegeven inkomsten te bezorgen.

§ 2. De huurder die wenst dat zijn reële huurprijs van rechtswege niet op de normale huurwaarde voor de woning gebracht wordt en met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage vermeerderd wordt, moet de vereiste stukken opsturen vóór het einde van de maand die volgt op de maand waarin hem dat gevraagd werd.

2° supérieur à 20 % des revenus du ménage pour autant qu'ils soient inférieurs au revenu de référence et que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement de son loyer à 20 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable;
- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer;

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1°.

2°bis. supérieur à 22 % des revenus du ménage pour autant qu'ils soient situés entre le revenu de référence et le revenu d'admission et que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement de son loyer à 22 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable;
- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer;

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1°.

3° supérieur à la valeur locative normale du logement, établie annuellement sur base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 110 et 300 % du montant de ce loyer suivant la décision du Conseil d'administration de la société.

§ 3. Le montant des valeurs locatives normales de l'ensemble des logements sociaux de la société doit être établi annuellement sur base d'un coefficient appliqué au montant total des loyers de base et variant entre 150 et 300 % de ce montant total suivant la décision du Conseil d'administration de la société et approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 4. Si le loyer réel visé aux §§ 1<sup>er</sup>, 2 et 3 du présent article dépasse de plus de 20 % le loyer réel du mois d'août de l'année précédente, la société peut, après avis du délégué social de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réduire de 50 % l'augmentation du loyer pendant les six premiers mois de l'année. Toutefois, si les revenus du ménage sont inférieurs au revenu de référence, cette réduction de 50 % peut être accordée par la société, après avis du délégué social de la société immobilière de service public, pendant au maximum trois ans.

Art. 62. Pour l'établissement du loyer réel, augmenté du montant de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, le locataire doit fournir annuellement à la société, toutes les données relatives à la situation familiale et pécuniaire du ménage.

Art. 63. § 1<sup>er</sup>. Lors de chaque révision du loyer de base et des revenus de référence, le loyer réel est revu compte tenu des revenus du ménage afférents à l'avant-dernière année précédant l'année antérieure de la révision.

Avant le début du troisième mois précédant celui à partir duquel la révision produira ses effets, la société de logement est tenue de demander aux locataires de lui communiquer les pièces justificatives desdits revenus.

§ 2. Le locataire qui souhaite que son loyer réel ne soit pas porté d'office à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, doit faire parvenir les pièces requises avant la fin du mois suivant celui où la demande lui en a été faite.



Wanneer deze termijn verstreken is en de huisvestingsmaatschappij nog niet in het bezit van de bovengenoemde documenten is of er slechts een gedeelte van in haar bezit heeft, stuurt zij een brief van ingebrekestelling naar de huurder. De kosten van deze ingebrekestelling vallen ten laste van de huurder.

Op straffe van ongeldigheid brengt deze ingebrekestelling de huurder ervan op de hoogte dat de huisvestingsmaatschappij niet in het bezit is van de gewenste documenten en dat wanneer hij verzuimt ze voor te leggen binnen vijftien dagen na de ontvangst van de ingebrekestelling, zij ambtshalve de huurprijs, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, op de normale huurwaarde zal brengen.

Indien de huurder buiten de voorgeschreven termijn zou reageren, blijft de huurwaarde, vermeerderd met het maximumbedrag van de solidariteitsbijdrage, de door de huurder verschuldigde huurprijs tot de eerste dag van de tweede maand die volgt op de ontvangst van de door de maatschappij gevraagde bewijsstukken en in elk geval tot 1 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin de gegevens betreffende de inkomsten ingezameld werden.

#### Afdeling 9. — Maandelijkse solidariteitsbijdrage

Art. 64. § 1. De gemiddelde gewestelijke waarde zoals bedoeld in artikel 143, § 3, van de ordonnantie wordt in de bij dit besluit gevoegde gewestelijke tabel, in bijlage 4, vastgelegd.

§ 2. De in artikel 143, § 3, van de ordonnantie bedoelde vervallen zones stemmen overeen met de perimeters voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting zoals bepaald in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

§ 3. In het eerste toepassingsjaar is de maandelijkse solidariteitsbijdrage van toepassing op de huurders a rato van 20 % van het totale bedrag ervan. Dit bedrag wordt nadien elk jaar met 20 % van voornoemd totaal bedrag verhoogd.

Het is verschuldigd a rato van 1/12de per maand gelijktijdig met de maandelijkse reële huurprijs.

#### Afdeling 10. — Mededeling van de herziene huurprijs

Art. 65. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene reële huurprijs, vermeerderd, indien ze verschuldigd is, met het bedrag van de solidariteitsbijdrage, meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

### HOOFDSTUK IV. — Bepalingen die onlosmakelijk met de verhuur van woningen voor bescheiden inkomens verbonden zijn

#### Afdeling 1. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 66. De inkomens van de kandidaat-huurder ingeschreven voor een woning voor bescheiden inkomens moeten liggen tussen 100 en 150 % van het toelatingsinkomen zijn dat voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bepaald in artikel 31 van dit besluit van toepassing is.

De kandidatuur die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voor de inschrijving voor een woning voor bescheiden inkomens beantwoordt, komt automatisch met behoud van zijn anciënniteit, in functie van het gezinsinkomen, terecht in het register met kandidaturen voor een woning voor gemiddelde inkomens, voor zover deze kandidatuur voldoet aan de voorwaarden bedoeld in artikel 83 van het onderhavige besluit.

#### Afdeling 2. — Voorkeurregels

Art. 67. De toewijzing gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of het orgaan waaraan deze machtiging gegeven wordt, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de kandidaturen, behalve :

1° wanneer er voorkeurrechten bedoeld in artikel 8 van dit besluit dienen toegepast te worden;

2° wanneer de toekenning het verhuren van woningen geschikt voor gehandicapten betreft;

3° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.

Si passé ce délai, la société de logement n'est pas en possession desdits documents ou n'a qu'une partie de ceux-ci, elle envoie par recommandé une lettre de mise en demeure au locataire. Les frais de mise en demeure seront mis à charge du locataire.

Sous peine de nullité, cette mise en demeure informe le locataire que la société de logement n'est pas en possession des documents souhaités et que faute pour lui de les remettre dans les quinze jours de la réception de la mise en demeure, elle portera d'office le loyer à la valeur locative normale, augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité.

Au cas où le locataire réagirait en dehors du délai prescrit, la valeur locative normale augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité reste le loyer dû par le locataire jusqu'au premier jour du deuxième mois suivant la date de réception par la société des pièces justificatives, et, en tout cas, jusqu'au 1<sup>er</sup> mars de l'année suivant celle de la collecte des informations relatives aux revenus.

#### Section 9. — Cotisation mensuelle de solidarité

Art. 64. § 1<sup>er</sup>. La valeur régionale moyenne visée à l'article 143, § 3, de l'ordonnance, est définie dans la grille régionale qui figure en annexe 4.

§ 2. Les zones dégradées visées à l'article 143, § 3, de l'ordonnance, correspondent aux périmètres renforcés de développement du logement tels que définis dans le Plan régional de Développement.

§ 3. Le montant de la cotisation mensuelle de solidarité est applicable aux locataires à raison de 20 % de son montant total, lors de la première année d'application. Ce montant est, ensuite, augmenté, chaque année, de 20 % du montant total précité.

Il est dû à raison de 1/12ème par mois en même temps que le loyer réel mensuel.

#### Section 10. — Notification du loyer révisé

Art. 65. Lors de chaque révision du loyer réel, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer réel augmenté, lorsque celle-ci est due, de la cotisation de solidarité.

### CHAPITRE IV. — Dispositions propres à la location de logements modérés

#### Section 1<sup>re</sup>. — Conditions d'admission

Art. 66. Les revenus du candidat locataire inscrit pour un logement modéré doivent être compris entre 100 et 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté.

Lorsque les revenus du ménage dépassent le montant maximum du revenu d'admission pour l'inscription pour un logement modéré, la candidature est automatiquement basculée avec maintien de son ancienneté, en fonction des revenus du ménage, dans le registre des candidatures pour un logement moyen pour autant qu'il soit satisfait aux conditions reprises aux articles 5bis et 83 du présent arrêté.

Lorsque la société de référence constate à l'occasion du renouvellement de la candidature que les revenus du ménage sont inférieurs à 100 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté, l'inscription pour un logement modéré est automatiquement basculée, avec maintien de son ancienneté, dans le registre des candidatures pour un logement social pour autant qu'il soit toujours satisfait aux conditions reprises à l'article 5bis du présent arrêté.

#### Section 2. — Des règles de priorité

Art. 67. L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées à l'article 8 du présent arrêté;

2° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes handicapées;

3° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

4° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie;

5° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een herhuisvestingsplan voor huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden.

#### Afdeling 3. — Weigering van een woning zonder sanctie

Art. 68. De kandidaat-huurder kan zonder te worden geschrapt een woning weigeren die één van de volgende kenmerken vertoont :

1° een woning waarvoor het vorderbare huurbedrag, het bedrag van de huurtoeslag voor passiefwoningen, lage en zeer lage energiewoningen en de huurlasten de financiële draagkracht van het gezin overstijgt. In dat geval is de kandidaat ertoe gehouden de elementen te verstrekken die de maatschappij in staat stellen de gegrondheid van de ingeroepen redenen te beoordelen;

2° Een woning die een bouwstaat vertoont die getuigt van een aanzienlijk probleem in termen van stabiliteit of een permanente en steeds terugkerende vochtigheid die het gebruik ervan hindert, of waarvan de bodem en de vloeren vervormingen vertonen, of een gebrekkige stabiliteit die tot valpartijen kan leiden, of waarvan de trappen die toegang verlenen tot de woonvertrekken los zitten, onstabiel of moeilijk begaanbaar zijn, of waarvan de overlopen van de verdiepingen zijn uitgerust met een openingssysteem waarvan de drempel (voor een deur) of de vensterbank (voor een raam) zich situeert op minder dan 50 cm van de vloer en niet voorzien zijn van een borstwering of waarvan de overlopen, de evacuatiewegen en de deuropeningen minder dan 70 cm breed zijn, of waarvan de vrije hoogte van de deuropening lager is dan 1 m 95;

3° een woning die niet minstens over een binnen de woning gelegen aansluiting van drinkwater beschikt;

4° een woning waarvan de elektriciteitsinstallatie of de gasdistributie overduidelijk gevaarlijk is of waarin de bewoner niet permanent toegang heeft tot de zekeringen van de elektrische installaties;

5° Een woning waarvan de leidingen voor de afvoer van afvalwater niet zijn aangesloten op de openbare riolering of een ander aangepast systeem dat in goede staat van werking verkeert;

6° een woning waarvan de WC niet is voorzien van een stortbak, niet voor exclusief gebruik van de bewoners bestemd is of gelegen is buiten de woning;

7° een woning die niet beschikt over een badkamer of een douche;

8° een woning die voor de verwarming niet is uitgerust met hetzij centrale verwarming, hetzij een vast verwarmingssysteem, hetzij niet beschikt over een installatie die in de verblijfsvertrekken veilig kan aangesloten worden;

9° een woning die niet beschikt over de minimale vereiste oppervlakte in functie van het aantal bewoners, zoals bepaald door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen;

10° een woning waarvan de oppervlakte van de kamer voorzien voor 2 kinderen van hetzelfde geslacht of van verschillend geslacht in toepassing van artikel 3, 1e lid, 3° van dit besluit lager dan 6m<sup>2</sup> is.

#### Afdeling 4. — Duur van de huurovereenkomst voor een woning voor bescheiden inkomens

Art. 69. § 1. De overeenkomst wordt voor een bepaalde duur van 9 jaar gesloten. Ze is verlengbaar per periode van drie jaar.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 7 van huidig besluit.

Art. 70. § 1. De huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, zijn huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 8 van huidig besluit.

Art. 71. Voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 69 van dit besluit werden afgesloten, kijkt de maatschappij op het einde van de acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling.

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen van de laatste twee jaren die voorafgaan aan dat van het nazicht.

4° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation;

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation.

#### Section 3. — Refus d'un logement sans sanction

Art. 68. Le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible, du complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et des charges locatives excède les capacités financières du ménage. Dans ce cas, le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à la société d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué;

2° un logement qui présente un état constructif témoignant d'un problème important en terme de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance, ou dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes; ou dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables; ou dont les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (pour une fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher et ne sont pas pourvues d'un garde-fou; ou dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm; ou dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1 m 95;

3° un logement qui ne comprend pas au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement;

4° un logement dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques;

5° un logement dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;

6° un logement dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble;

7° un logement qui ne comprend pas une salle de bain ou une douche;

8° un logement qui ne comprend pas pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité;

9° un logement qui ne présente pas la surface minimale requise en fonction du nombre d'habitants, fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements;

10° un logement dont la superficie de la chambre prévue pour 2 enfants de même sexe ou de sexe différent en application de l'article 3, 1<sup>er</sup> alinéa, 3° du présent arrêté est inférieure à 6m<sup>2</sup>.

#### Section 4. — Durée du bail de logement modéré

Art. 69. § 1<sup>er</sup>. Le bail est conclu pour une durée déterminée de neuf ans. Il est prorogeable par période de trois ans.

§ 2. Le contrat-type de bail à durée déterminée est celui qui figure en annexe 7 du présent arrêté.

Art. 70. § 1<sup>er</sup> Les baux conclus par des ménages comprenant une(des) personne(s) handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial sont des baux d'une durée indéterminée.

§ 2. Le contrat-type de bail à durée indéterminée est celui qui figure en annexe 8 du présent arrêté.

Art. 71. Pour les baux conclus en vertu de l'article 69 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition.

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus des deux dernières années qui précèdent celle de la vérification.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen.

In het geval dat het gezinsinkomen, op basis van het nazicht van de inkomsten als bedoeld in eerste lid voor de twee betrokken jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsinkomen met 200 % overstijgt, zal de huurovereenkomst een einde nemen middels een opzegtermijn van zes maanden die via aangetekende verzending betekend wordt en waarvan het einde met het einde van het negende jaar van de huurovereenkomst samenvalt.

Art. 72. Onverminderd de toepassing van artikel 73 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 71 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager ligt dan 200 % van het voor het gezin toepasselijke toelatingsinkomen.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 76 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Art. 73. Indien in de loop van de op basis van artikel 71 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 200 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, kan de huurder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Bij deze gelegenheid zullen de situaties die aanleiding geven tot deze mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Art. 74. In het geval dat blijkt dat, op basis van het nazicht van de gezinssamenstelling bedoeld in artikel 71 van dit besluit blijkt dat het gezin een in artikel 2, 24° van dit besluit omschreven bovenmatige woning betreft, is de maatschappij verplicht om in de mate van de beschikbaarheid een woning voor te stellen die aan de nieuwe gezinssamenstelling aangepast is.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkwaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 71 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 72 van dit besluit.

Art. 75. Als het gezin de krachtens artikel 74 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Art. 76. Wanneer de huurovereenkomst verlengd is of wanneer een nieuwe overeenkomst, in toepassing van respectievelijk de artikelen 72 en 75 van dit besluit gesloten is, vindt een in artikel 71 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere driejarige periode.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande.

Au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, dépassent pour les deux années concernées 200 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 72. Sans préjudice de l'application de l'article 73 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 71 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 200 % du revenu d'admission du logement social applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 76 du présent arrêté.

Art. 73. Si au cours du préavis notifié sur base de l'article 71 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 200 % du revenu d'admission pour un logement social applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Art. 74. Au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 71 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article 2, 24° du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 71 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 72 du présent arrêté.

Art. 75. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 74 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 76. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 72 et 75 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 71 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzeg. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Art. 77. De huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel 2, 9° van dit besluit, wordt een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij.

Dit voorstel van huurovereenkomst voor onbepaalde duur moet door de maatschappij verricht worden ongeacht de opzeg die eventueel betekend wordt ingevolge het in toepassing van artikel 71 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.

Art. 78. Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst voor onbepaalde duur een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon na 1 januari 2013 overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in het eerste en tweede lid sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar voorgesteld.

Art. 79. De duur van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt, mag, gecumuleerd met de duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst, in geen enkel geval negen, en drie jaar overschrijden.

Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de verandering van woning plaatsgrijpt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

#### Afdeling 5. — Te betalen huurprijzen

Art. 80. De huurprijs van een woning voor bescheiden inkomens wordt vastgesteld in overeenstemming met artikel 16, § 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 tot organisatie van de sociale verhuurkantoren, voor de huurders waarvan de inkomsten de toelatingsdrempel van de sociale woning overschrijden.

§ 2. De huurder moet de in § 1 vernoemde huurprijs betalen, mits eventuele huurkortingen die de openbare vastgoedmaatschappij hem wegens een gedeeltelijk verlies van vruchtgebruik van de gehuurde woning kan toekennen.

Art. 81. § 1. In ieder geval kan de betaalde huurprijs niet lager liggen dan de minimum huurprijs die met de minimale rendabiliteitsdrempel bepaald door de BGHM voor deze soort woning overeenstemt.

§ 2. De vastgelegde huur moet voorafgaand aan de toepassing ervan door de BGHM goedgekeurd worden.

Art. 82. § 1 Hij wordt elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

§ 2. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene reële huurprijs meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

#### HOOFDSTUK V. — Bepalingen die onlosmakelijk met de verhuur van woningen voor middeninkomens verbonden zijn

##### Afdeling 1. — Toelatingsvoorwaarden

Art. 83. Het inkomen van de kandidaat-huurder, ingeschreven voor een woning voor middeninkomens moet begrepen zijn tussen 150 % van het toelatingsinkomen van toepassing voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bedoeld in artikel 31 van onderhavig besluit en de bedragen als bedoeld in artikel 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Art. 77. Le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article 2,9° du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. A cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société.

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société nonobstant le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 71 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans ou du terme de la prolongation de trois ans.

Art. 78. Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin.

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé au locataire dont question aux premier et deuxième alinéas.

Art. 79. La durée du nouveau bail du locataire qui accepte un autre logement ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans.

Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

#### Section 5. — Loyer à payer

Art. 80. § 1<sup>er</sup>. Le loyer d'un logement modéré est fixé conformément à l'article 16, § 1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, pour les locataires dont les revenus excèdent le seuil d'admission du logement social.

§ 2. Le locataire doit payer le loyer mentionné au § 1<sup>er</sup> compte tenu des éventuelles diminutions de loyer que la société immobilière de service public peut lui accorder en raison d'une privation partielle de jouissance du logement loué.

Art. 81. § 1<sup>er</sup>. En tous les cas, le loyer payé par le locataire ne peut être inférieur au loyer minimum correspondant au seuil minimum de rentabilité défini par la SLRB pour ce type de logement.

§ 2. Le loyer fixé doit être approuvé par la SLRB préalablement à son application.

Art. 82. § 1<sup>er</sup>. Il est adapté chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.

§ 2. Lors de chaque révision du loyer réel, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer réel.

#### CHAPITRE V. — Dispositions propres à la location de logements moyens

##### Section 1<sup>re</sup>. — Conditions d'admission

Art. 83. Les revenus du candidat locataire inscrit pour un logement moyen doivent être compris entre 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté et les montants visés à l'article 8 § 1<sup>er</sup>, 4° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

De kandidaat-huurder waarvan het gezinsinkomen de bedragen bedoeld in artikel 8 § 1, 4° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van stadsvernieuwingsoptredingen van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest overschrijdt, wordt uit het register geschrapt.

Wanneer de referentiemaatschappij bij de gelegenheid van de verlenging van de kandidatuur vaststelt dat het gezinsinkomen lager dan 150 % van het toelatingsinkomen van toepassing voor de inschrijving voor een sociale woning zoals bedoeld in artikel 31 van onderhavig besluit is, dan wordt de kandidaatstelling automatisch, met behoud van anciënniteit, in een ander register overgedragen voor zover nog steeds aan de voorwaarden die in artikel 5bis van onderhavig besluit opgenomen zijn, voldaan wordt. In functie van het gezinsinkomen wordt ze ofwel naar het register met kandidaatstellingen voor een woning voor bescheiden inkomens overgedragen, voor zover er aan de voorwaarde opgenomen in artikel 66 van onderhavig besluit voldaan is, ofwel naar het register met kandidaatstellingen voor een sociale woning voor zover aan de voorwaarde uit artikel 31 van onderhavig besluit voldaan is.

#### Afdeling 2. — Voorkeurregels

Art. 84. De toewijzing gebeurt door de raad van bestuur van de maatschappij of het orgaan waaraan deze machtiging gegeven wordt, volgens de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het register van de candidaturen, behalve :

1°

2° wanneer de toekenning het verhuuren van woningen geschikt voor personen erkend als gehandicapten betreft;

3° wanneer woningen voor oudere personen ontworpen werden en deze personen van een specifieke dienstverlening genieten.

4° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een mutatie;

5° wanneer de toewijzing verloopt in het kader van een herhuisvestingsplan voor huurders van woningen die gerehabiliteerd zullen worden.;

6° wanneer de toewijzing gebeurt voor een huurder van een sociale woning waarvan aan de huurovereenkomst een einde gesteld werd wegens overschrijding van de inkomensgrens. De Minister preciseert de modaliteiten waarmee het recht op deze prioriteit geopend kan worden alsook de ondersteunende documenten die bezorgd moeten worden om deze vast te stellen.

#### Afdeling 3. — Weigering van een woning

Art. 85. De kandidaat-huurder kan, zonder geschrapt te worden, een woning die aangepast is aan zijn gezinssamenstelling weigeren ongeacht de reden van zijn weigering.

#### Afdeling 4. — Duur van de huurovereenkomst voor een woning voor middeninkomens

Art. 86. § 1. De overeenkomst wordt voor een bepaalde duur van 9 jaar gesloten. Ze is verlengbaar per periode van drie jaar.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van bepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 9 van huidig besluit.

Art. 87. § 1. De huurovereenkomsten die werden gesloten door gezinnen met één of meerdere personen met een handicap en/of één of meerdere personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst is ingegaan, zijn huurovereenkomsten van onbepaalde duur.

§ 2. De standaardhuurovereenkomst van onbepaalde duur is deze die opgenomen is in bijlage 10 van huidig besluit.

Art. 88. Voor de huurovereenkomsten die krachtens artikel 86 van dit besluit werden afgesloten, kijkt de maatschappij op het einde van de acht jaar de situatie van het gezin na voor wat betreft zijn inkomen en samenstelling.

Voor het nazicht van het inkomen van het gezin houdt de maatschappij rekening met het inkomen van de laatste twee jaren die voorafgaan aan dat van het nazicht.

Voor de gezinssamenstelling vraagt de maatschappij per aangetekende brief aan de huurder om een door de gemeente afgeleverde gezinssamenstelling te bezorgen, die niet vóór de datum van de aanvraag van de maatschappij mag zijn gedagtekend. De huurder moet die gezinssamenstelling binnen de twee maanden na de versturing van de aanvraag aan de maatschappij bezorgen.

In het geval dat het gezinsinkomen, op basis van het nazicht van de inkomsten als bedoeld in artikel 85 van dit besluit voor de twee betrokken jaren het voor het gezin toepasselijke toegangsincome met

Le candidat-locataire dont les revenus du ménage dépassent les montants visés à l'article 8 § 1<sup>er</sup>, 4° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est radié du registre.

Lorsque la société de référence constate à l'occasion du renouvellement de la candidature que les revenus du ménage sont inférieurs à 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté, sa candidature est automatiquement basculée, avec maintien de son ancienneté, dans un autre registre pour autant qu'il soit toujours satisfait aux conditions reprises à l'article 5bis du présent arrêté. En fonction des revenus du ménage, elle sera basculée soit dans le registre des candidatures pour un logement modéré pour autant qu'il soit satisfait à la condition reprise à l'article 66 du présent arrêté soit dans le registre des candidatures pour un logement social pour autant qu'il soit satisfait à la condition reprise à l'article 31 du présent arrêté.

#### Section 2. — Des règles de priorité

Art. 84. L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées à l'article 8 du présent arrêté;

2° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées;

3° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

4° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation;

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation;

6° lorsque l'attribution se fait pour un locataire d'un logement social dont il a été mis fin au bail au motif de dépassement du seuil de revenus. Le Ministre précise les modalités permettant d'ouvrir le droit à cette priorité ainsi que les documents probants à fournir pour l'établir.

#### Section 3. — Refus de logement

Art. 85. Le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement adapté à sa composition de ménage et ce quel que soit la raison de son refus

#### Section 4. — Durée du bail de logement moyen

Art. 86. § 1<sup>er</sup>. Le bail est conclu pour une durée déterminée de neuf ans. Il est prorogeable par période de trois ans

§ 2. Le contrat-type de bail à durée déterminée est celui qui figure en annexe 9 du présent arrêté.

Art. 87. § 1<sup>er</sup>. Les baux conclus par des ménages comprenant une (des) personne(s) handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial sont des baux d'une durée indéterminée.

§ 2. Le contrat-type de bail à durée indéterminée est celui qui figure en annexe 10 du présent arrêté.

Art. 88. Pour les baux conclus en vertu de l'article 86 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition.

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus des deux dernières années qui précèdent celle de la vérification.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande.

Au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 85 du présent arrêté, dépassent pour les deux années concernées 250 % du revenu d'admission applicable au ménage,

250 % overstijgt, zal de huurovereenkomst een einde nemen middels een opzegtermijn van zes maanden die via aangetekende verzending betekend wordt en waarvan het einde met het einde van het negende jaar van de huurovereenkomst samenvalt.

Art. 89. Onverminderd de toepassing van artikel 90 van dit besluit, wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd voor een periode van drie jaar wanneer het gezinsinkomen op basis van het in artikel 88 van dit besluit uitgevoerde nazicht van het gezinsinkomen voor de twee betreffende jaren lager dan 250 % van het voor het gezin toepasselijke toelatingsinkomen blijft.

De maatschappij brengt de huurder per aangetekend schrijven van die verlenging op de hoogte. In die brief moet er ten minste melding worden gemaakt van de data waarop de periode van drie jaar aanvangt en afloopt en van het moment waarop het in artikel 93 van dit besluit bepaalde nazicht opnieuw plaatsvindt.

Art. 90. Indien in de loop van de op basis van artikel 88 van dit besluit betekende opzegtermijn het inkomen van de huurder opnieuw onder het plafond van 250 % van het voor zijn gezin toepasselijke toelatingsinkomen daalt, kan de huurder de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij hoogdringendheid hiervan op de hoogte brengen volgens een procedure waarvan de modaliteiten door de Regering worden bepaald. Bij deze gelegenheid zullen de situaties die aanleiding geven tot deze mogelijkheid worden verduidelijkt.

De inkomensdaling moet het gevolg zijn van een al dan niet voorzienbare beslissing of gebeurtenis die buiten de wil van de huurder om plaatsvond.

Art. 91. In het geval dat blijkt dat, op basis van het nazicht van de gezinssamenstelling bedoeld in artikel 88 van dit besluit blijkt dat het gezin een in artikel 2, 24° van dit besluit omschreven bovenmatige woning betreft, is de maatschappij verplicht om in de mate van de beschikbaarheid een woning voor te stellen die aan de nieuwe gezinssamenstelling aangepast is.

Indien de krachtens vorig lid voorgestelde woning met een gelijkwaardig comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer wordt geweigerd, wordt de bestaande huurovereenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van zes maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Indien de maatschappij aan de huurder geen woning kan voorstellen die aan zijn nieuwe gezinssamenstelling is aangepast, wordt de bestaande huurovereenkomst, onverminderd de toepassing van artikel 86 van dit besluit, voor een periode van drie jaar verlengd.

De maatschappij brengt de huurder van die verlenging op de hoogte overeenkomstig de bepalingen van lid 2 van artikel 89 van dit besluit.

Art. 92. Als het gezin de krachtens artikel 91 van dit besluit voorgestelde woning aanvaardt, wordt voor die woning een nieuwe overeenkomst voor een bepaalde duur van drie jaar afgesloten.

In dat geval wordt de bestaande overeenkomst beëindigd middels een opzegtermijn van drie maanden.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van drie maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer het negende jaar van de huurovereenkomst afloopt.

Art. 93. Wanneer de huurovereenkomst verlengd is of wanneer een nieuwe overeenkomst, in toepassing van respectievelijk de artikelen 89 en 92 van dit besluit gesloten is, vindt een in artikel 88 van dit besluit bepaald nazicht plaats op het einde van het tweede jaar van iedere driejarige periode.

Ieder nazicht kan aanleiding geven tot een verlenging van de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van drie jaar.

Het nazicht aan het einde van het tweede jaar van iedere periode van drie jaar kan tevens aanleiding geven tot de betekening van een opzeg. Die betekening moet melding maken van de datum waarop de opzegtermijn afloopt. Die opzegtermijn moet aflopen wanneer de verlengde of nieuw gesloten huurovereenkomst afloopt.

Art. 94. De huurder van wie op het einde van de termijn van de huurovereenkomst van negen jaar of van het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar, blijkt dat hijzelf of één van zijn gezinsleden ondertussen werd erkend als een persoon met een handicap overeenkomstig artikel 2, 9° van dit besluit, wordt een huurovereenkomst van onbepaalde duur voorgesteld. Hiertoe bezorgt de huurder het bewijs van die erkenning aan de maatschappij.

le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 89. Sans préjudice de l'application de l'article 90 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 88 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 250 % du revenu d'admission du logement social applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 93 du présent arrêté.

Art. 90. Si au cours du préavis notifié sur base de l'article 88 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 250 % du revenu d'admission pour un logement social applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Art. 91. Au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 88 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article 2, 24° du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 86 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 89 du présent arrêté.

Art. 92. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 91 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Art. 93. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 89 et 92 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 88 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Art. 94. Le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article 2,9° du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. À cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société.

De maatschappij moet die huurovereenkomst van onbepaalde duur voorstellen ongeacht de opzeg die eventueel werd betekend ingevolge het overeenkomstig artikel 88 van dit besluit uitgevoerde nazicht.

Deze huurovereenkomst van onbepaalde duur kan niet ingaan alvorens de huurovereenkomst van negen jaar of van de termijn van verlenging met drie jaar is afgelopen.

Art. 95. Er wordt, door middel van een opzegtermijn van zes maanden, aan de huurovereenkomst voor onbepaalde duur een einde gesteld wanneer vastgesteld is dat de erkenning als gehandicapte persoon van de huurder of een van de gezinsleden, beëindigd is.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt eveneens middels een opzegtermijn van zes maanden beëindigd als de als gehandicapte erkende persoon overleden is of geen deel meer uitmaakt van de door de maatschappij gekende gezinssamenstelling.

De maatschappij betekent die opzegtermijn van zes maanden aan de huurder en vermeldt daarbij de datum waarop de opzegtermijn afloopt.

Aan de huurder waarvan in het eerste en tweede lid sprake is, wordt een huurovereenkomst van bepaalde duur van negen jaar voorgesteld.

Art. 96. De duur van de nieuwe huurovereenkomst van de huurder die een andere woning aanvaardt, mag, gecumuleerd met de duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst, in geen enkel geval negen, en drie jaar overschrijden.

Die negen en drie jaar worden bepaald naargelang de verandering van woning plaatsgrijpt in de loop van de oorspronkelijke periode van negen jaar of in de loop van een latere periode van drie jaar.

#### Afdeling 5. — Te betalen huurprijs

Art. 97. § 1. De huurprijs van een woning voor middeninkomens moet liggen tussen de huurprijs die op de woning voor bescheiden inkomens van toepassing is en 6,5 % van de kostprijs. Het begrip kostprijs wordt door de minister omschreven.

§ 2. De huurder moet de in § 1 vernoemde huurprijs betalen, mits eventuele huurkortingen die de openbare vastgoedmaatschappij hem wegens een gedeeltelijk verlies van vruchtgebruik van de gehuurde woning kan toekennen.

Art. 98. § 1. In ieder geval kan de betaalde huurprijs niet lager liggen dan de minimum huurprijs die met de minimale rendabiliteitsdrempel bepaald door de BGHM voor deze soort woning overeenstemt.

§ 2. De vastgelegde huur moet voorafgaand aan de toepassing ervan door de BGHM goedgekeurd worden.

Art. 99. § 1 Hij wordt elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling van de index in procenten uitgedrukt van de prijzen van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar voorafgaat.

§ 2. Bij elke herziening van de reële huurprijs moet de maatschappij aan de huurder het bedrag van de herziene reële huurprijs meedelen volgens de in het huurcontract voorziene modaliteiten.

#### HOOFDSTUK VI. — Slotbepalingen

Art. 100. De bepalingen van de hoofdstukken IV en V zullen op een door de Regering vast te stellen datum in werking treden.

Brussel, 22 september 2016.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

Mevr. C. FREMAULT

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

G. VANHENGEL

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société nonobstant le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 88 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans ou du terme de la prolongation de trois ans.

Art. 95. Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin.

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé au locataire dont question aux premier et deuxième alinéas.

Art. 96. La durée du nouveau bail du locataire qui accepte un autre logement ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans.

Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

#### Section 5. — Loyer à payer

Art. 97. § 1<sup>er</sup>. Le loyer d'un logement moyen doit être compris entre le loyer applicable au logement modéré et 6,5 % du coût de revient. La notion de coût de revient est définie par le Ministre.

§ 2. Le locataire doit payer le loyer mentionné au § 1<sup>er</sup> compte tenu des éventuelles diminutions de loyer que la société immobilière de service public peut lui accorder en raison d'une privation partielle de jouissance du logement loué.

Art. 98. § 1<sup>er</sup>. En tous les cas, le loyer payé par le locataire ne peut être inférieur au loyer minimum correspondant au seuil minimum de rentabilité défini par la SLRB pour ce type de logement.

§ 2. Le loyer fixé doit être approuvé par la SLRB préalablement à son application.

Art. 99. § 1<sup>er</sup>. Il est adapté chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.

§ 2. Lors de chaque révision du loyer réel, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer réel.

#### CHAPITRE VI. — Dispositions finales

Art. 100. Les dispositions des chapitres IV et V entreront en vigueur à une date à fixer par le Gouvernement.

Bruxelles, le 22 septembre 2016.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique,

R. VERVOORT

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie,

Mme C. FREMAULT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, des Relations extérieures et de la Coopération au Développement,

G. VANHENGEL