

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2013/31614]

11 JUILLET 2013. — Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement

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

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

Art. 2. Les titres I à X et articles 1^{er} à 198 de l'ordonnance du 17 juillet 2003, telle que modifiée par les ordonnances du 1^{er} avril 2004, 19 juillet 2007, 19 décembre 2008, 22 janvier, 19 mars, 30 avril et 14 mai 2009, 1^{er} avril 2010, 3 février et 20 juillet 2011, 1^{er} mars, 23 juillet et 6 décembre 2012, sont remplacés par les titres et articles suivants :

« TITRE I^{er}. — DISPOSITIONS GENERALES

Art. 3. La présente ordonnance, dénommée ci-après « Code bruxellois du Logement », règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 4. § 1^{er}. – Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);
- 5° bailleur : la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location;
- 6° ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères;
- 7° attestation de contrôle de conformité : l'attestation délivrée au bailleur pour attester que le logement mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, et pour lequel des travaux de régularisation ont été ordonnés, répond désormais à celles-ci;
- 8° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;

9° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;

10° la SISP : la société immobilière de service public;

11° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

12° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

13° l'AIS : l'agence immobilière sociale;

14° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

15° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;

16° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;

17° promoteur immobilier : celui qui fait de la promotion en vue de la construction ou la rénovation d'immeubles à des fins de vente ou de cession d'un droit réel principal ou d'un droit personnel, pour son propre compte, seul ou en association;

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2013/31614]

11 JULI 2013. — Ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

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

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

Art. 2. De titels I tot X en de artikelen 1 tot 198 van de ordonnantie van 17 juli 2003, zoals gewijzigd door de ordonnanties van 1 april 2004, 19 juli 2007, 19 december 2008, 22 januari, 19 maart, 30 april en 14 mei 2009, 1 april 2010, 3 februari en 20 juli 2011, 1 maart, 23 juli en 6 december 2012, worden vervangen door de volgende titels en artikelen :

« TITEL I. — ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 3. Deze ordonnantie, hierna « Brusselse Huisvestingscode » genoemd, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 4. § 1. Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;
- 2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 3° Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;
- 4° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een O.C.M.W., een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB);
- 5° verhuurder : de persoon die, ten welke titel ook, een woning te huur stelt;
- 6° gezin : de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen;
- 7° conformiteitscontroleattest : het attest dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de woning die in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld en waarvoor opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van regularisatiewerken, voortaan wel aan deze verplichtingen beantwoordt;

8° openbaarbeheersrecht : het recht van een openbaar vastgoedbeheerder of een SVK om een verlaten of leegstaand gebouw te beheren of een gebouw waaraan binnen de door de Regering gestelde termijnen geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd om het te huur te stellen, nadat de houder van een zakelijk hoofdrecht op dit goed het schriftelijke aanbod geweigerd heeft om de desbetreffende woning tegen een voorgesteld huurprijs te verhuren;

9° de instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;

10° de OVM : de openbare vastgoedmaatschappij;

11° de BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

12° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

13° het SVK : het sociaal verhuurkantoor;

14° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

15° maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse globale basishuurprijs;

16° sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's en de jaarlijkse globale basishuurprijs;

17° vastgoedpromotor : de persoon die promotie voert voor de bouw of de renovatie van gebouwen met het oog op de verkoop of de overdracht van een zakelijk hoofdrecht of een persoonlijk recht, voor eigen rekening, alleen of in associatie;

18° lotissement : le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un des ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation;

19° la fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;

20° logement social : le logement donné en location par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;

21° logement moyen : le logement donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;

22° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance;

23° ARS : l'allocation régionale de solidarité, telle que définie à l'article 41, 5° du présent Code;

24° Habitat itinérant : habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant;

25° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière;

26° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type;

27° Alliance foncière régionale (Community land trust) : organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de vente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement;

28° Groupe d'épargne collective solidaire : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association agréée par le Gouvernement, à cette fin, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement;

29° Logement suradapté : le logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires.

§ 2. La politique régionale de mise à disposition de logements comprend :

1° le logement locatif social, à savoir le logement donné en location par une société immobilière de service public, conformément aux dispositions des articles 54 et suivants du présent Code;

2° le logement locatif modéré, à savoir :

– le logement donné en location par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 111 et suivants du présent Code;

– le logement donné en location par une agence immobilière sociale, conformément aux dispositions des articles 120 et suivants du présent Code;

– le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;

18° verkaveling : een goed verdelen in een of meerdere kavels teneinde ten minste een van deze kavels te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht over te dragen of een van deze overdrachtsvormen aan te bieden voor woningbouw of voor het opstellen van vaste en verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

19° de federatie van OVM's : de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;

20° sociale woning : de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;

21° middelgrote woning : de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;

22° transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en voor een maximumduur die bepaald wordt in deze ordonnantie;

23° GST : de gewestelijke solidariteitstoelage, zoals bepaald in artikel 41, 5°, van deze Code;

24° Mobiele woning : woning op wielen, gekenmerkt door de verplaatsbaarheid ervan en die op permanente en niet-recreatieve wijze een nomadisch of seminomadisch gezin huisvest;

25° Solidaire woning : woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1° van dit artikel) die er elk beschikken over een of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten;

26° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftienjarige jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument;

27° Gewestelijke Grondalliantie (Community Land trust) : vereniging zonder winstoogmerk, erkend door de Regering, die hiervan de voorwaarden vaststelt, die tot doel heeft gronden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om op deze gronden zowel betaalbare woningen voor sociaal zwakkere gezinnen als voorzieningen van collectief belang te creëren. De Gewestelijke Grondalliantie blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de gezinnen via gesplitste zakelijke rechten. Zij bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen die het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen. Voor projecten die gewestelijke subsidies genieten, moeten deze regels worden goedgekeurd door de Regering;

28° Groep Collectief Sparen : groep van sociaal zwakkere personen die worden begeleid door een te dien einde door de Regering erkende vereniging en die een bijdrage betalen, waardoor het voor elk lid mogelijk wordt om op zijn beurt een aanbetaling te doen bij de verkrijging van een zakelijk recht op een woning;

29° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers te veel.

§ 2. Het gewestelijk beleid voor de terbeschikkingstelling van woningen omvat :

1° sociale huurwoningen, te weten de woningen die door een openbare vastgoedmaatschappij te huur wordt gesteld, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 54 en volgende van deze Code;

2° bescheiden huurwoningen, te weten :

– de door het Woningfonds te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 111 en volgende van deze Code;

– de door een sociaal verhuurkantoor te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 120 en volgende van deze Code;

– de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van deze Code;

– le logement donné en location par une commune ou un centre public d'action sociale, conformément aux dispositions applicables en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres public d'action sociale;

– le logement donné en location par une commune conformément aux dispositions applicables en matière d'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés;

le logement donné en location par des acquéreurs investisseurs, conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

– le logement assimilé à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

3° le logement locatif moyen, à savoir :

– le logement donné en location par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code;

– le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;

– le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

4° Logement acquisitif social :

– le logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire;

– le logement sur lequel un ménage a acquis un droit réel dans le cadre d'une Alliance foncière régionale (Community land trust);

5° le logement acquisitif modéré, à savoir le logement acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 112 et suivants du présent Code;

6° le logement acquisitif moyen, à savoir :

– le logement acheté à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ou produit par des tiers avec lesquels elle a contracté en vertu de l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale) conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, les revenus ne pouvant pas être supérieurs à un plafond déterminé par le Gouvernement;

– le logement mis en vente par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code.

Ces règles sont d'application lors de chaque nouvelle attribution de logement.

Pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux.

§ 3. Tout opérateur immobilier public, les tiers avec lesquels la SDRB contracte conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine, ainsi que les agences immobilières sociales, qui gèrent, mettent en location ou financent du logement, agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région et, pour les biens visés au § 2, pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

TITRE II. — DU DROIT AU LOGEMENT

Art. 5. Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.

– de door een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van gebouwen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

– de door een gemeente te huur gestelde woning, overeenkomstig de op de aankoop door de gemeenten van verlaten gebouwen van toepassing zijnde bepalingen;

– de door kopers-investeerdere te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

– de met de sociale woningen gelijkgestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderding;

3° middelgrote huurwoningen, te weten :

– de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code;

– de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van deze Code;

– de conventionele woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderding;

4° sociale koopwoningen, te weten :

– de woning die wordt aangekocht in het kader van een Groep Collectief Sparen;

– de woning waarop een gezin een zakelijk recht heeft verkregen in het kader van een Gewestelijke Grondalliantie (Community Land Trust);

5° bescheiden koopwoningen, te weten de met behulp van een door het Woningfonds toegekend hypothecair krediet aangekochte woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 112 en volgende van deze Code;

6° middelgrote koopwoningen, te weten :

– de van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangekochte woningen (of de woningen die worden tot stand gebracht door derden waarmee de GOMB overeenkomsten heeft gesloten krachtens artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij de inkomens niet hoger mogen liggen dan een door de Regering vastgesteld plafond;

– de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code.

Deze regels zijn van toepassing bij iedere nieuwe toewijzing van een woning.

Voor de in het 1°, 2°, 3° en 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen in een besluit vast.

§ 3. Alle openbare vastgoedoperatoren, de derden waarmee de GOMB in het kader van haar stadsvernieuwingsopdracht overeenkomsten sluit, overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociaal huisvestingsbeleid en, voor de in § 2 bedoelde woningen, voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximumverkoopprijs naleven.

TITEL II. — HET RECHT OP HUISVESTING

Art. 5. Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.

**TITRE III. — DES INSTRUMENTS
DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT**

**CHAPITRE 1^{er}. — Des exigences de sécurité,
de salubrité et d'équipement des logements**

Art. 6. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le prééquipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. Dans l'année qui suit le renouvellement intégral du Parlement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14.

Art. 7. § 1^{er}. Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

§ 2. En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er}, pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de douze mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

Art. 8. Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 9.

Art. 9. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates.

**TITEL III. — DE INSTRUMENTEN
VAN HET HUISVESTINGSBELEID**

**HOOFDSTUK I. — Verplichtingen inzake veiligheid,
gezondheid en uitrusting van de woningen**

Art. 6. § 1. Onverminderd artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas en de verwarming;

2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, de riolering, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

Onverminderd artikel 135, § 2 van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. De Regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen, onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan.

§ 3. In het jaar dat volgt op de volledige vernieuwing van het Parlement, legt de Regering het Parlement een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 14.

Art. 7. § 1. Niemand mag een woning te huur stellen of verhuren die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, op straffe van de sancties vermeld in de artikelen 8 en 10.

§ 2. Indien een huurovereenkomst wordt gesloten waarin de huurder zich verbindt tot het uitvoeren van renovatiewerken, met toepassing van artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, kan er van de bepalingen van § 1 worden afgeweken voor de voorziene duur van de renovatiewerken, met een maximum van twaalf maanden aanvangend op de datum van het sluiten van de volgens de regels geregistreerde huurovereenkomst.

In voorkomend geval, deelt de verhuurder de renovatiehuurovereenkomst, de datum van het sluiten van de overeenkomst en de voorziene duur voor de uitvoering van de werken door de huurder mee aan de Gewestelijke Inspectiedienst.

Art. 8. De Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft als taak te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

Art. 9. § 1. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de huurder hier niet mee heeft ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank en na indiening van de adequate verantwoordingsstukken en motiveringen.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.

§ 2. L'enquête visée au § 1^{er} est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément à l'article 9;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite;

3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale. En présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'alinéa 2 du § 1^{er};

4° soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes prévues à l'article 4, adressée par le délégué de l'administration chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer telle que prévue à l'article 165.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues.

Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants :

– soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3;

– soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. Le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder en als het een initiatiefbezoek, na waarschuwing, betreft, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.

§ 2. Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig artikel 9;

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;

3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst; indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van het tweede lid van § 1;

4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelagen en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt een kopie van de aanmaning gestuurd aan de klager, de huurder en de burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werken en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt tevens verzocht, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen, zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijnen die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste twaalf maanden bedragen, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn.

Deze termijn kan worden verlengd met een maximale periode van twaalf maanden in navolging van een verzoek dat dienaangaande door de verhuurder werd ingediend vóór het verstrijken van de initiële termijn, voor zover de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde vertraging in de uitvoering van de werken wordt gerechtvaardigd door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder.

Worden de werken uitgevoerd binnen de gestelde termijn, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder vrij van de betaling van de opgeschorte boete.

Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

– hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, derde lid, voorziene boete werd opgeheven;

– hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen. De Regering zal, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee te brengen.

§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur.

A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée.

Le locataire peut également introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue au § 2.

§ 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 8.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions prévues au § 4.

§ 6. A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 15 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

Art. 10. L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, qui est infligée dans les cas visés à l'article 7, § 1^{er}, alinéa 5 et § 3, alinéa 7 et § 5 est notifiée au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au C.P.A.S. et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location.

Art. 11. § 1^{er}. L'attestation de contrôle de conformité est délivrée selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement et délivre ou refuse de délivrer l'attestation de contrôle de conformité demandée. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision de refus est infirmée.

§ 4. – Tegen de beslissing waarbij het verbod, bedoeld in artikel 8, wordt opgelegd, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kunnen een nieuw onderzoek gelasten, in welk geval deze termijn met dertig dagen wordt verlengd. In dit geval, wordt het onderzoek uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de verhuurder meegedeeld.

Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod ongeldig verklaard.

De huurder mag eveneens bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit, zoals bedoeld in § 2.

§ 5. Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 8 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van § 4.

§ 6. Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht, waarin wordt voorzien door de artikelen 15 en volgende van de Code, uitgeoefend worden.

Art. 10. Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zevende lid en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het O.C.M.W. en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzegeling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van het verbod bedoeld in het eerste lid en waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

In de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar van een gebouw of betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris of om het even welke andere persoon, die voor eigen rekening of als tussenpersoon een gebouw te koop stelt, te huur, in huurpacht of in opstal aanbiedt, ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod.

Art. 11. § 1. Het conformiteitscontroleattest wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vormen.

§ 2. Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de desbetreffende woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering en wordt het aangevraagde conformiteitscontroleattest door de Dienst afgegeven of geweigerd. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

§ 3. Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. De Regering of de gemachtigde ambtenaar kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval, wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld. Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering ongeldig verklaard.

Art. 12. § 1^{er}. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative :

– au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;

– au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret .

§ 2. L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende.

§ 3. Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est infirmée.

§ 4. L'amende revêt un caractère exécutoire à dater, soit de la réception d'un courrier du Service d'inspection régionale constatant qu'aucun recours tel que prévu au § 3 n'a été introduit auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué à cette fin, soit de la notification de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué, révisant l'amende après examen du recours.

Ces courriers reprennent notamment le montant de l'amende, le numéro de compte bancaire sur lequel celui-ci doit être versé, ainsi que le délai de paiement, qui ne peut excéder trois mois, sauf en cas d'accord du Service d'inspection régionale sur un plan d'apurement par versements mensuels, introduit avant l'expiration du délai initialement fixé et dont la durée totale ne peut pas dépasser cinq ans.

En cas d'absence de versement de la totalité de l'amende dans le délai initialement fixé, de non-introduction d'un plan d'apurement respectant les conditions fixées à l'alinéa précédent ou d'interruption des versements dans le cadre du plan d'apurement convenu, les sommes restant dues sont immédiatement exigibles, augmentées des intérêts légaux à la date de l'échéance. Ces dossiers sont transmis par le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale au fonctionnaire chargé par le gouvernement du recouvrement de ces montants. Ce fonctionnaire peut décerner une contrainte. La contrainte décernée est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

Art. 13. § 1^{er}. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 8, un montant pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.

§ 2. Le produit des amendes prononcées en application de l'article 10 et des frais administratifs est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Art. 12. § 1. Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in de artikelen 15 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen :

– aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 5, een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, § 2;

– aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 8, een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning laat bewonen.

In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje.

§ 2. De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de helft van de boete op te schorten.

§ 3. De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan vervalt de administratieve boete.

§ 4. De boete krijgt een uitvoerbaar karakter, hetzij na ontvangst van een brief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarin wordt vastgesteld dat er geen beroep, zoals bedoeld in § 3, werd aangetekend bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar, hetzij na kennisgeving van de beslissing van de Regering of de gemachtigde ambtenaar waarbij de boete na onderzoek van het beroep wordt herzien.

Deze brieven bevatten met name het bedrag van de boete, het bankrekeningnummer waarop de boete moet worden gestort en de betalingstermijn, die ten hoogste drie maanden mag bedragen, behalve in geval van een akkoord van de Gewestelijke Inspectiedienst inzake een afbetalingsplan in maandelijkse schijven, dat moet worden ingediend vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde termijn en waarvan de totale duur ten hoogste vijf jaar mag bedragen.

Bij het ontbreken van een storting van de volledige boete binnen de initieel vastgestelde termijn, het niet indienen van een afbetalingsplan dat voldoet aan de in het vorige lid vastgestelde voorwaarden of het onderbreken van de stortingen in het kader van het overeengekomen afbetalingsplan, zijn de verschuldigd blijvende bedragen onmiddellijk opeisbaar en worden zij verhoogd met de wettelijke intresten op de vervaldatum. Deze dossiers worden door de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst overgemaakt aan de door de Regering met de invordering van deze bedragen belaste ambtenaar. Deze ambtenaar kan een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

Art. 13. § 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 8 een woning verlaten een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten.

§ 2. De opbrengst van de boetes, opgelegd met toepassing van artikel 10, en de administratieve kosten worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

Art. 14. Sauf lorsque la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement imputable, le locataire obligé de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus ces exigences a un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités et suivant la procédure suivante. D'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics. A défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région.

Dans le cas visé à l'article 7, § 5, la proposition visée à l'alinéa précédent doit être formulée dans le mois de l'expulsion.

Art. 15. Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement un rapport d'activité détaillé.

Art. 16. Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 7.

CHAPITRE II. — *Du droit de gestion publique des logements*

Art. 17. § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistique en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;

2° les logements visés à l'article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, (qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration), ainsi que les logements visés à l'article 7, § 5, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Pour l'application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation.

§ 2. Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population;

2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;

3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;

4° pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite.

Art. 14. Behoudens wanneer de leidinggevende ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan de huurder kunnen worden toegeschreven, heeft de huurder, die zich verplicht ziet een woning te verlaten die niet of niet langer aan deze verplichtingen voldoet, een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

Aan huurders wier woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester, dient een herhuisvestingsvoorstel te worden overgemaakt en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting, naargelang de beschikbaarheid en volgens de volgende procedure. Allereerst, controleert de burgemeester of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is onder de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedoperatoren. Bij gebrek aan beschikbaarheid, gaat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over tot dezelfde oefening, maar dit op gewestelijke schaal.

In het in artikel 7, § 5 bedoelde geval, dient het in het vorige lid bedoelde voorstel te worden geformuleerd in de maand van de uithuiszetting.

Art. 15. Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks een gedetailleerd activiteitenverslag over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen.

Art. 16. De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van het conformiteitscontroleattest.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die de administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 7.

HOOFDSTUK II. — *Het openbaar beheersrecht van woningen*

Art. 17. § 1. Elke openbaar vastgoedbeheerder en ieder sociaal verhuurkantoor beschikken over een openbaar beheersrecht op de volgende woningen :

1° de woningen die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden onmiskikbaar leegstaan of niet worden bewoond overeenkomstig hun bestemming als woning (voor zover de mogelijke stedenbouwkundige procedures met het oog op de regularisatie van de woning die vóór de vaststelling van de leegstand werden ingeleid door een weigering werden uitgeput);

2° de woningen bedoeld in artikel 7, § 3, zevende lid, eerste streepje (waarin geen renovatie- of verbeteringswerken zijn uitgevoerd) en de woningen bedoeld in artikel 7, § 5, hoewel de woning niet door de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt bewoond;

3° de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard overeenkomstig artikel 135 van de nieuwe gemeentewet.

Voor de toepassing van het 1°, houdt elke gemeente een register van de op haar grondgebied leegstaande woningen bij. De gemeente maakt jaarlijks vóór 1 juli aan de Regering de op 31 december van het voorgaande jaar afgesloten inventaris over van alle woningen die zij als leegstaand heeft geïdentificeerd, met hun ligging, hun bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers dat zij tellen en de vermoedelijke duur van de leegstand.

§ 2. Woningen worden met name als leegstaand beschouwd :

1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;

2° als er voor hen door de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd aangevraagd;

3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;

4° als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik.

Dit vermoeden kan weerlegd worden door de eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die de leegstand van de woning kan rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Indien de leegstand wordt gerechtvaardigd door het feit dat er herstellings- of verbeteringswerken zijn gepland, dient de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht een stedenbouwkundige vergunning of gedetailleerde offerte voor te leggen, binnen drie maanden na de rechtvaardiging effectief van start te gaan met deze werken en erop toe te zien dat deze werken vervolgens zonder onderbreking worden voortgezet.

§ 3. Les associations visées à l'article 20, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en œuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 20. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code.

§ 4. Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, et spécialement des articles 5 c), e) et f), et 9, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau, dénommée « Hydrobru », et le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent au moins une fois par an au service régional visé à l'article 20, § 2, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité sur douze mois est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, en exécution de l'article 15, § 2, 4°.

Pour chacun de ces logements, la liste mentionne l'adresse du logement, la consommation sur douze mois déterminée sur la base des index relevés ou estimés, ainsi que pour autant que ces données soient en possession des personnes visées à l'alinéa premier dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom, la date de naissance et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement. Aux fins de l'établissement de la liste ci-avant, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9bis de ladite ordonnance.

Lorsque le titulaire du compteur est domicilié dans le logement desservi par le compteur et est titulaire de droits réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée.

§ 5. Le service régional institué par le Gouvernement, en exécution de l'article 20, § 2, établit annuellement une liste agréée des logements dont les compteurs d'eau ou d'électricité présentent une consommation inférieure à celle qui a été déterminée en exécution de l'article 15, § 2, 4°.

Cette liste est tenue à disposition des services régionaux et communaux en charge de la lutte contre les logements inoccupés. Chaque service communal concerné n'a accès qu'aux données relatives aux logements situés sur le territoire communal.

Le Gouvernement et les collèges des bourgmestre et échevins dressent et tiennent à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder à la liste communiquée par la Région.

Les agents régionaux et communaux respectent la confidentialité des données transmises.

§ 6. Au moins une fois par an, les collèges des bourgmestre et échevins communiquent au service régional visé à l'article 20, § 2, la liste actualisée des logements situés sur leur territoire, dont l'inoccupation est avérée. Le Gouvernement arrête le contenu et la forme de cette communication.

Avant le 1^{er} juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur C.P.A.S.. Le rapport inclut en tout cas une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action comme en référé prévue à l'article 22, et à la plainte du collège des bourgmestre et échevins dont question à l'article 20, § 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement.

Art. 18. Dans les cas visés à l'article 15, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel principal sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

§ 3. De verenigingen bedoeld in artikel 20, § 2, kunnen, bij aangetekende brief aan het gemeentebestuur van het grondgebied waarop de woning is gelegen of aan de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Huisvestingscode, de klacht bedoeld in dezelfde bepaling indienen. In dat geval en binnen drie maanden na de ontvangst van de klacht, licht het gemeentebestuur of de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code de vereniging in over het gevolg dat daaraan gegeven is en inzonderheid, in voorkomend geval, over het bestaan van een proces-verbaal van vaststelling en over het uitvoeren van de maatregelen waarin voorzien in dit hoofdstuk en de bepalingen waarin voorzien in artikel 20. Die mededeling bevat de verantwoording van het standpunt van het gemeentebestuur of van de dienst belast met de controle van de naleving van hoofdstuk III van titel III van de Code.

§ 4. Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, en inzonderheid van de artikelen 5 c), e) en f) en 9, delen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering, « Hydrobru », en de met toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder, ten minste eenmaal per jaar aan de in artikel 20, § 2 bedoelde gewestelijke dienst de lijst mee van de woningen waar het water- of elektriciteitsverbruik gedurende twaalf maanden lager is dan het verbruiksminimum dat de Regering in uitvoering van artikel 15, § 2, 4° heeft vastgesteld.

Voor elk van die woningen, vermeldt de lijst het adres, het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het bezit zijn van de personen bedoeld in het eerste lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en de voornaam, de geboortedatum en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat. Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens de ordonnantie van 19 juli 1991 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9bis van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister.

Als de persoon op wiens naam de meter geregistreerd staat domicilie houdt in de woning met de meter en houder is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegedeelde lijst.

§ 5. De gewestelijke dienst die de Regering heeft opgericht in uitvoering van artikel 20, § 2, stelt jaarlijks een erkende lijst op van de woningen waar de water- of elektriciteitsmeters een verbruik aangeven dat lager is dan het verbruik dat is bepaald in uitvoering van artikel 15, § 2, 4°.

Die lijst wordt ter beschikking gehouden van de gewestelijke diensten en gemeentediensten die belast zijn met de bestrijding van de leegstand. Elke betrokken gemeentedienst heeft enkel toegang tot de gegevens betreffende de woningen op het grondgebied van de gemeente.

De Regering en de colleges van burgemeester en schepenen zorgen voor het opstellen en bijwerken van de lijst van hun ambtenaren die toegang hebben tot de lijst die het Gewest heeft meegedeeld.

De gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren nemen de vertrouwelijkheid van de meegedeelde gegevens in acht.

§ 6. Minstens eenmaal per jaar, delen de colleges van burgemeester en schepenen de in artikel 20, § 2 bedoelde gewestelijke dienst de bijgewerkte lijst mee van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is bewezen. De Regering bepaalt de inhoud en de vorm van die mededeling.

Vóór 1 juli van elk jaar, maken de gemeenten een verslag bekend inzake hun beleid ter bestrijding van de leegstand, alsook inzake dat van hun O.C.M.W.. Het verslag omvat in ieder geval een becijferde evaluatie van de gevolgen van de aanwending van het openbaar beheerrecht, van het kortgeding als bedoeld in artikel 22 en van de klacht van het college van burgemeester en schepenen waarvan sprake is in artikel 20, § 2. Het college van burgemeester en schepenen brengt de gemeenteraad alsook de Regering op de hoogte van zijn verslag.

Art. 18. In de gevallen bedoeld in artikel 15, § 1, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht op de desbetreffende woning bij aangetekend schrijven voor diens goed te beheren om het te huur te stellen, in voorkomend geval, na de uitvoering van de vereiste werken om het goed in overeenstemming te brengen met de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, avant comme après la communication prévue à l'alinéa précédent, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent pénétrer l'habitation entre 8 h et 20 heures, à la demande d'un opérateur immobilier public ou d'une agence immobilière sociale, et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1^{er} d'y avoir donné leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

La proposition visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire d'un droit réel principal devra au moins comprendre les éléments suivants :

1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;

2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale;

3° la partie du loyer affectée au remboursement de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du coût des travaux nécessaires à la mise en location;

4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire d'un droit réel principal. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;

5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale au nom et pour compte du titulaire d'un droit réel principal, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;

6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du titulaire d'un droit réel principal.

Le titulaire d'un droit réel principal dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

Art. 19. En cas de refus du titulaire d'un droit réel principal sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale met le titulaire d'un droit réel principal en demeure de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe à cet effet.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

À l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, comme prescrit à l'article 18.

Art. 20. § 1^{er}. L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe par lettre recommandée le titulaire d'un droit réel principal de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 16 et 17, alinéa 1^{er}. Il en informe également le service visé à l'article 20, § 2.

Voor het bepalen de eventuele werken bedoeld in het eerste lid, kunnen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst of de door de Regering gemachtigde ambtenaar, onverminderd de bepalingen van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zowel voor als na de in het vorig lid bedoelde mededeling, de woning tussen 8 uur en 20 uur bezoeken op vraag van een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, in voorkomend geval vergezeld van een afgevaardigde van deze laatste.

Indien het bezoek van de woning niet kon worden uitgevoerd omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen betreden middels de voorafgaandelijke toestemming van de Politiericht-bank.

Het in het eerste lid bedoelde voorstel van de openbaar vastgoedbeheerder verduidelijkt de beheersvoorwaarden bepaald in een door de Regering vastgestelde standaardovereenkomst. De standaardovereenkomst die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht wordt voorgesteld, moet minstens de volgende elementen bevatten :

1° de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor voorgestelde huurprijs, berekend volgens criteria vastgesteld door de Regering;

2° de aard van de werken die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor eventueel dient uit te voeren;

3° het deel van de huurprijs dat is bestemd voor de terugbetaling van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en de kosten van de werken die vereist zijn om het goed te huur te stellen;

4° de inhoud en de regelmaat van de berekeningsfiches die aan de houder van een zakelijk hoofdrecht worden bezorgd. Deze berekeningsfiches vermelden minstens de elementen bedoeld in het 2°, de onderhouds- en herstellingskosten en alle andere kosten verbonden aan het huurbeheer, alsook het saldo van de ontstane kosten die door de eigenaar terugbetaald moeten worden, na aftrek van het deel van de huurprijzen dat hiervan moet worden terugbetaald;

5° de wijze waarop de door de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor gesloten huurovereenkomsten doorgestuurd worden in naam en voor rekening van de houder van een zakelijk hoofdrecht en de wijze van mededeling, door de vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor van elke wijziging, overdracht of ontbinding van overeenkomsten gesloten in naam en voor rekening van de belanghebbende;

6° de respectieve plichten van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor en van de houder van een zakelijk hoofdrecht.

De houder van een zakelijk hoofdrecht beschikt over twee maanden om zijn antwoord mede te delen.

Art. 19. Als de houder van een zakelijk hoofdrecht zonder geldige reden weigert of niet antwoordt binnen de termijn waarin voorzien in artikel 16, stelt de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in gebreke zijn goed te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werken heeft uitgevoerd binnen een door hem vastgestelde termijn, met een minimum van twee maanden, tenzij het goed binnen dezelfde termijn het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkoop.

De in het vorige lid bedoelde ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor om na het verstrijken van deze termijn zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen en om, in voorkomend geval, de vereiste werken uit te voeren binnen een hiertoe door hem vastgestelde termijn.

De bepalingen van dit hoofdstuk worden onverkort weergegeven op de keerzijde van de ingebrekestelling bedoeld in dit artikel.

Bij het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde termijn, kan het openbaar beheersrecht uitgeoefend worden door een openbaar vastgoedbeheerder of een sociaal verhuurkantoor, zoals voorgeschreven in artikel 18.

Art. 20. § 1. De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor stelt de houder van een zakelijk hoofdrecht bij aangetekend schrijven ervan op de hoogte dat het openbaar beheersrecht wordt uitgeoefend als gevolg van het verstrijken van de termijnen bedoeld in de artikelen 16 en 17, eerste lid. Zij brengen de in artikel 20, § 2, bedoelde dienst daar eveneens van op de hoogte en vermelden om welk goed het gaat.

§ 2. A dater de la notification visée au § 1^{er}, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location, et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 16, alinéa 3, 1^o, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 16, alinéa 3, 4^o, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement par le titulaire d'un droit réel principal du solde de ces frais, comme prévu à l'article 19, § 1^{er}.

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 15, § 1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, et qui répondent aux conditions de revenus fixées en fonction de l'article 2, § 2, 2^o et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel principal.

§ 3. Le titulaire d'un droit réel principal perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 9.

§ 5. Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 21. § 1^{er}. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en charge de la gestion publique, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

§ 2. En cas de reprise du bien par le titulaire d'un droit réel principal, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 3. Si cette reprise a lieu avant l'expiration de la période de prise en gestion initialement fixée, et que l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droit réel principal, elle l'est moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 16 ou 17, jusqu'à la fin de la période de prise en gestion initialement prévue. En outre, elle est offerte selon ces conditions par priorité au locataire en place.

CHAPITRE III. — Des sanctions en cas de logement inoccupé

Art. 22. § 1^{er}. Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale.

§ 2. Vanaf de in § 1 bedoelde kennisgeving, is de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werken met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden van inkomen en eigendom voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De in het vorige lid bedoelde periode van negen jaar kan verlengd worden met het aantal maanden dat nodig is opdat de huurprijzen berekend volgens de bepalingen van artikel 16, derde lid, 1^o alle kosten dekken die voortvloeien uit het openbaar beheersrecht en bedoeld in artikel 16, derde lid, 4^o, als de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor, op het einde van die periode van negen jaar, die kosten niet is terugbetaald, hetzij door de inning van de huurgelden zoals vermeld in § 3, hetzij door de terugbetaling van het saldo van die kosten door de houder van een zakelijk hoofdrecht zoals bedoeld in artikel 19, § 1.

De woningen, die na de uitoefening van het openbaar beheersrecht bedoeld in artikel 15, § 1, beheerd worden, moeten bij voorrang aangeboden worden aan de huurders die een woning moeten verlaten die niet voldoet aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen bedoeld in artikel 4 en die voldoen aan de inkomensvoorwaarden die worden vastgesteld overeenkomstig artikel 2, § 2, 2^o en de eigendomsvoorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code. De Gewestelijke Inspectiedienst maakt te dien einde een inventaris op van deze woningen en houdt die ter beschikking van de betrokken overheden.

De huurovereenkomsten die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor sluit, zijn van rechtswege inroepbaar tegen de houder van een zakelijk hoofdrecht.

§ 3. Zodra de in § 2 bedoelde huurovereenkomst gesloten is, ontvangt de houder van een zakelijk hoofdrecht de voorgeschreven huurprijs, na aftrek van alle kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan.

§ 4. De openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor treedt op in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht om in voorkomend geval te verzoeken om de afgifte van een conformiteitscontroleattest overeenkomstig artikel 9.

§ 5. Gedurende het openbaar beheer, licht de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor de houder van een zakelijk hoofdrecht in over de voornaamste handelingen van dit beheer. Zij bezorgen ten minste een jaarverslag. Het overzicht van de kosten die het openbaar beheer rechtstreeks of onrechtstreeks doet ontstaan, wordt elk semester aan de eigenaar of aan de houder van een zakelijk hoofdrecht gestuurd.

Art. 21. § 1. Op ieder moment, kan de houder van een zakelijk hoofdrecht, middels de verzending van een aangetekend schrijven aan de openbaar vastgoedbeheerder die of het sociaal verhuurkantoor dat het openbaar beheer uitvoert, verzoeken het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen, op voorwaarde dat hij vooraf alle uitstaande onkosten heeft terugbetaald die de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor rechtstreeks of onrechtstreeks heeft gemaakt. Het beheer kan pas ten vroegste na een termijn van zestig dagen na de verzending van het aangetekend schrijven worden overgenomen.

§ 2. Als de houder van een zakelijk hoofdrecht het goed overneemt, dan wordt deze van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbaar vastgoedbeheerder of het sociaal verhuurkantoor wat de contractuele band met de huurder betreft.

§ 3. Indien deze overname plaatsvindt vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde periode van inbeheername en als de woning door de houder van het zakelijk hoofdrecht opnieuw te huur wordt gesteld, wordt deze woning tot op het einde van de initieel voorziene periode van inbeheername te huur gesteld tegen een huurprijs die ten hoogste de helft hoger is dan de recentst betaalde huurprijs en wordt berekend overeenkomstig artikel 16 of 17. Daarnaast, wordt deze woning onder deze voorwaarden bij voorrang aangeboden aan de persoon die ze op dat ogenblik huurt.

HOOFDSTUK III. — Straffen voor leegstaande woningen

Art. 22. § 1. De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 15 van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, waarin voorzien in de artikelen 15 en volgende van deze Code, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor.

§ 2. Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions décrites au § 1^{er}, soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestres et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile, pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine.

Les agents du service visé à l'alinéa précédent peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1^{er} a été envoyé par pli recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1^{er} d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service visé à l'alinéa 1^{er}.

Le procès-verbal émanant d'agents communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 3. Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service visé au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

L'avertissement est notifié par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Il mentionne :

- a) le fait imputé et la disposition légale enfreinte;
- b) le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction constatée;
- c) la sanction administrative encourue;
- d) qu'en cas de non paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à la vente publique du logement;
- e) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement;
- f) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code;
- g) les voies et délais de recours.

§ 4. L'infraction prévue au § 1^{er} fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés non compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

L'amende est multipliée par le nombre d'années suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'occupation d'au moins trois mois peut être établie.

Après expiration du délai visé au § 3, l'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service visé au § 2.

§ 5. L'amende est recouvrée et poursuivie suivant les règles prévues dans l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale.

En cas de non paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 2. De Regering richt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zijn de ambtenaren ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben, op voorwaarde dat ze erkend zijn door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld.

De ambtenaren van de in het vorige lid bedoelde dienst mogen de woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur na voorafgaande waarschuwing van de in § 1 bedoelde personen, bij aangetekende brief, ten minste één week vóór de datum van het bezoek ter plaatse.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de Politie rechtbank.

Een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de overtreding wordt bezorgd aan de leidend ambtenaar van de in het eerste lid bedoelde dienst.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke ambtenaren is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 3. Wanneer een dergelijke overtreding wordt vastgesteld, stuurt de in § 2 bedoelde dienst een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder met de aanmaning om binnen drie maanden een einde te maken aan de overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan worden geleverd met alle rechtsmiddelen.

De waarschuwing wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met ontvangstbewijs. Die brief bevat de volgende vermeldingen :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling;
- b) de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding;
- c) de opgelopen administratieve straf;
- d) de mededeling dat, ingeval de opgelegde boeten niet worden betaald, de woning openbaar kan worden verkocht;
- e) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting;
- f) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code;
- g) de middelen en termijnen voor het indienen van beroep.

§ 4. De in § 1 bedoelde overtreding wordt bestraft met een administratieve geldboete die 500 euro bedraagt per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping niet meegerekend.

In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw, wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

De Regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

Na het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn, wordt de administratieve geldboete opgelegd nadat de leidend ambtenaar van de in § 2 bedoelde dienst de vermoedelijke overtreder in staat heeft gesteld om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. De geldboete wordt geïnd en gevorderd volgens de regels bepaald in de ordonnantie tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien de geldboete niet tijdig wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uit. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïnd en uitvoerbaar verklaard.

A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire.

Art. 23. Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée.

Art. 24. Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion public au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

Art. 25. Cinq pour cent du produit des amendes sont versés dans le Fonds droit de gestion publique, tel qu'institué par l'ordonnance du 20 juillet 2006 modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. Quatre-vingt-cinq pour cent de ce produit sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. Elle les affecte au développement de sa politique en matière de logement.

CHAPITRE IV. — Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

Art. 26. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale).

Art. 27. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est titulaire d'un droit réel principal et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Art. 28. Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel principal doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé « le Règlement d'attribution », déterminant les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de réformation de l'instance de recours.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32. Il s'applique à tous les types de logement, à l'exception des logements de transit.

Le règlement doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes.

Art. 29. § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location doit tenir un registre – ci-après appelé « le Registre » – reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

Bij gebrek aan een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas, wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan.

Art. 23. De overtreder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen één maand na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete ongeldig verklaard.

Art. 24. De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de openbare vastgoedoperator of het betrokken sociaal verhuurkantoor gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

Art. 25. Vijf procent van de opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het « Fonds openbaar beheersrecht » dat opgericht werd bij de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen. Vijfentachtig procent van de opbrengst wordt gestort aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de onbewoonde woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid.

HOOFDSTUK IV. — De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld

Art. 26. De bepalingen van dit artikel zijn van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook wanneer het beheer en de tehuurstelling worden toevertrouwd aan een derde (die geen sociaal verhuurkantoor is).

Art. 27. Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

Art. 28. Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd « het Toewijzingsreglement », waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dat reglement, moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd.

Art. 29. § 1. Elke openbare vastgoedoperator die woningen te huur aanbiedt, moet een register bijhouden – hierna genoemd « het Register » – met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

§ 2. Le Registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 30. Sans préjudice de l'article 31 relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Article 28bis. Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante (à créer au sein de chaque commune) pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Art. 31. La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location, conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation-loyer des logements concernés.

Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire.

Le Gouvernement arrête un règlement-type, par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences précitées.

Art. 32. § 1^{er}. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le Règlement d'attribution.

§ 2. Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 29.

§ 3. Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Art. 33. L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. 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.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

§ 2. Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Art. 30. Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn.

Artikel 28bis. De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie (die binnen elke gemeente moet worden opgericht) met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad stelt de samenstelling en werkwijze van deze commissie vast.

Art. 31. De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te bepalen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of men voor de betrokken woning aanspraak kan maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, rekening met het kind dat in aanmerking komt / de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering legt een standaardreglement per soort operator vast, waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen.

Art. 32. § 1. Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij, bij aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige Toewijzingsreglement.

§ 2. De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Art. 33. De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en vermeld op de kant van het Register. Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen.

Art. 34. § 1^{er}. – Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours visé au § 2.

§ 2. Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par une commune ou un C.P.A.S. peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, soit le Collège des bourgmestres et échevins, lorsque l'opérateur immobilier public dépend de la commune, soit le Bureau permanent, lorsqu'il s'agit du centre public d'action sociale.

Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par un autre opérateur immobilier peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

Il doit être statué sur le recours dans le mois.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3. L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 27. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 30, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Art. 35. L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet de l'année précédente.

TITRE IV. — DES ORGANISMES COMPÉTENTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

Section 1^{re}. — Statut et forme

Art. 36. § 1^{er}. La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

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

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

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

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

Section 2. — Fonctionnement

Art. 37. L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Art. 38. § 1^{er}. La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

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

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

Art. 34. § 1. – De huurovereenkomst treedt slechts in werking na het verlopen van de in § 2 bedoelde beroepstermijn.

§ 2. Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een gemeente of OCMW benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij het College van Burgemeesters en Schepenen, indien de openbare vastgoedoperator afhangt van de gemeente, of bij het Vast Bureau, indien het een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn betreft.

Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een andere vastgoedoperator benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij de Regering of de daartoe gemachtigde ambtenaar.

Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Er dient een uitspraak over het beroep te worden gedaan binnen een termijn van één maand.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

§ 3. De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 27 bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 30, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 31 gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

Art. 35. De openbare vastgoedoperator, met uitzondering van de Gewestelijke Grondregie, mag in geen enkel geval het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, verminderen.

TITEL IV. — DE INSTELLINGEN BEVOEGD INZAKE HUISVESTING

HOOFDSTUK I. — De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (bghm)

Afdeling 1. — Statuut en vorm

Art. 36. § 1. De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

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

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

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

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

Afdeling 2. — Werking

Art. 37. De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Art. 38. § 1. De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

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

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

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

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

Art. 39. Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

Art. 40. Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

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

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

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

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

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

6° membre du personnel de la SLRB;

7° administrateur ou membre du personnel d'une asbl subsidiée par la SLRB, qui n'a pas été créée par la Région aux fins d'exercer exclusivement tout ou partie des missions de la SLRB.

Art. 41. Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Art. 42. Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

Section 3. — Missions

Art. 43. Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

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

2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 54, conseiller et contrôler les SISP;

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

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

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 78 et 80 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

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

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

Art. 39. Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

Art. 40. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

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

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

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

4° lid van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;

5° bestuurder of personeelslid van een OVM;

6° personeelslid van de BGHM;

7° bestuurder of personeelslid van een door de BGHM gesubsidiëerde vzw, die niet door het Gewest werd opgericht om uitsluitend alle of een gedeelte van de opdrachten van de BGHM uit te voeren.

Art. 41. De Regering stelt, bij besluit, twee commissarissen aan die tot een verschillende taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikelen 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Art. 42. De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

Afdeling 3. — Opdrachten

Art. 43. In het raam van haar toezichthoudende opdracht, is de BGHM belast met de volgende taken :

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

2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 54 en ze adviseren en controleren;

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

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

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 78 en 80 van deze Code, kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISF les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISF qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. Cette allocation régionale de solidarité couvre 75 % du déficit social éventuel encouru par chaque SISF de l'année précédente. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;

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

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

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

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

10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISF, conformément à l'article 76;

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

12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISF;

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

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

15° organiser la concertation avec les SISF au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISF, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 22°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 43;

16° autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISF;

17° établir ou contrôler la validité des données statistiques récoltées dans le cadastre technique et énergétique du patrimoine, suivant les modalités arrêtées par le contrat de gestion, ainsi qu'en assurer la communication au Gouvernement.

5° binnen de perken van de begrotingskredieten, de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. Deze gewestelijke solidariteitstoelage dekt 75 % van het eventuele sociale tekort dat elke OVM voor het vorige jaar heeft opgelopen. De toekenning van financiële middelen voor vastgoedinvesteringen is verbonden aan de voorwaarde dat een door de Regering op grond van gewestelijke demografische gegevens vastgesteld deel van de woningen, dat niet lager dan 15 % mag zijn, moet worden ingericht voor gezinnen van minstens vijf personen, met voorrang voor gezinnen met minstens drie kinderen. De BGHM ziet er tevens op toe dat een deel van de woningen wordt ingericht voor mindervaliden. De BGHM ziet er ook op toe dat, met betrekking tot de architectuur en de ruimtelijke ordening, criteria tot stand komen die in de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de woningen een harmonisch bestaan kunnen waarborgen, met een groter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald door architecturale vernieuwingen van culturele aard aan te brengen. Aan de hand van deze begrotingsmiddelen, kan de BGHM de duurzame ontwikkeling en de bouw van duurzame woningen bevorderen;

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

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

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

9° jaarlijks, een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;

10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 76;

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

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

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

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

15° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in artikel 2, 22°. De Regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 43;

16° het toestaan en begeleiden van precare terbeschikkingstellingen van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;

17° de geldigheid vaststellen of controleren van de statistische gegevens die worden verzameld in het technisch en energiekadaster van het patrimonium, volgens de door de beheersovereenkomst vastgestelde regels, en verzekeren dat deze gegevens worden meegeleverd aan de Regering.

Art. 44. Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

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

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

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

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

5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, ainsi qu'encourager et encadrer la prise en gestion publique par l'SISP;

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

7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés. Dans ce cadre, la SLRB assurera aux SISP un soutien par voie de formations, informations et échanges d'expérience;

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

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

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

11° agir en qualité de maître d'ouvrage, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation du parc immobilier;

12° développer une stratégie foncière de la Société, pour permettre au Gouvernement de mener sa politique régionale du logement.

Section 4. — Contrat de gestion

Art. 45. La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

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

Art. 44. In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid, is de BGHM belast met de volgende taken :

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

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

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

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

5° haar openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, en de openbare inbeheername door de OVM's stimuleren en begeleiden;

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

7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen. In dit kader, zal de BGHM de OVM's ondersteunen met behulp van opleidingen, inlichtingen en uitwisselingen van ervaringen;

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

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

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

11° handelen in de hoedanigheid van bouwheer in het kader van bouw- of renovatieprojecten van het vastgoedpark;

12° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij om het voor de Regering mogelijk te maken haar gewestelijk huisvestingsbeleid te voeren.

Afdeling 4. — Beheersovereenkomst

Art. 45. De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering, kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar, wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt, die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt, na ondertekening door de partijen, aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 46. Le contrat de gestion règle :

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

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

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

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

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

6° les conditions de révision du contrat;

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

8° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

Art. 47. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par la SLRB et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

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

Art. 48. Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

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

Art. 49. § 1^{er}. La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il règle les matières suivantes :

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

2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;

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

4° les diverses obligations financières des parties;

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

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

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

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

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

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

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

12° les conditions de révision du contrat.

Art. 46. De beheersovereenkomst regelt :

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

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

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

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

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

6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;

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

8° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Art. 47. Een jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door de BGHM en door de toezichthoudende Minister voorgelegd aan de Regering, na advies van de in artikel 29 van deze Code bedoelde commissaris(sen).

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 augustus van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Art. 48. De Regering kan, voor de duur van een begrotingsjaar, een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

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

Art. 49. § 1. De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten teneinde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten. Dit reglement wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

1° de investeringsautonomie van de OVM;

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

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

4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;

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

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

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

8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;

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

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

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

12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

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

Art. 50. La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il régit les matières suivantes :

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

Section 6. — Moyens d'action

Art. 51. La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, à exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, des immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 52. La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Section 7. — Modalités de financement

Art. 53. La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Art. 54. Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

Art. 55. § 1^{er}. Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

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

CHAPITRE II. — Les sociétés immobilières de service public (SISP)

Section 1^{re}. — Statut et Forme

Art. 56. § 1^{er}. Les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

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

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

§ 2. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor een periode van vijf jaar en kan met diezelfde periode worden verlengd. Zij voorziet in de evaluatieperiodes van haar uitvoering.

Art. 50. De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

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

Afdeling 6. — Actiemiddelen

Art. 51. Met het oog op de verwezenlijking van haar doel, kan de BGHM, bij besluit van de Regering, gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Art. 52. De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

Afdeling 7. — Financieringsregels

Art. 53. De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het afronden van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

Art. 54. Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

Art. 55. § 1. De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren.

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

HOOFDSTUK II. — De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM'S)

Afdeling 1. — Statuut en vorm

Art. 56. § 1. Het maatschappelijk doel van de OVM's is voornamelijk sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen. Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

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

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

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

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 57. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 78, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

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

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

Art. 58. Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'action sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

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

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 57. Op advies van de BGHM, kan de Regering voorstellen meerdere OVM's tot één nieuwe maatschappij samen te voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM's die gelijkaardige taken vervullen, samen te voegen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 78, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

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

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

Art. 58. Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën aandeelhouders de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

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

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

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

Section 2. — Fonctionnement des SISP

Art. 59. Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des sociétés.

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

Art. 60. Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne.

Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

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

Art. 61. Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

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

Section 3. — Le délégué social

Art. 62. La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

Art. 63. Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Art. 64. Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

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

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

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

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

Art. 65. Le délégué social a pour mission de veiller au respect des dispositions réglementaires et contractuelles par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, et notamment des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer, ainsi que du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires.

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

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

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

Afdeling 2. — Werking van de OVM's

Art. 59. Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal rechten van deelneming dat hij bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen.

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

Art. 60. Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem.

Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

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

Art. 61. Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een bedrijfsrevisor aan die lid is van het Instituut van Bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het Wetboek van Vennootschappen en de maatschappelijke statuten. Elke bedrijfsrevisor is bovendien verplicht bij de BGHM minstens tweemaal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de bedrijfsrevisor alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

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

Afdeling 3. — De sociaal afgevaardigde

Art. 62. De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie opeenvolgende jaren uitoefenen.

Art. 63. De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is opgesteld door de BGHM. Op deze lijst, mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

Art. 64. De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

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

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

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

4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

Art. 65. Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM, waarbij hij werd aangesteld, de reglementaire en contractuele bepalingen naleeft, zoals met name de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders, de bepalingen in verband met de berekening van de normale huurprijzen, de standaardhuurovereenkomst, de standaard-huurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector, de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen en de werking van de adviesraden van de huurders.

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

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

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

Art. 66. Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

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

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

Art. 67. Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné. Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

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

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

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

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

Art. 68. En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

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

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

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

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

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

Art. 66. De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de betrokken OVM :

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

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

Art. 67. De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld. Hij kan de leden van deze organen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

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

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

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

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

Art. 68. Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naar gelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

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

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

Section 4. — Missions

Art. 69. Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

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

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

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

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

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

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

7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19;

8° conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

9° donner en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens (au sens de l'article 2, § 2, du présent Code), dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements).

Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %).

Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble.

Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;

10° développer une stratégie foncière de la Société.

Section 5. — Moyens d'action

Art. 70. Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 71. Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux.

Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

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

Afdeling 4. — Opdrachten

Art. 69. De OVM's voeren opdrachten uit van openbare dienstverlening en inzonderheid :

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

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

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

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

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

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

7° hun openbaar beheersrecht uitoefenen, overeenkomstig de artikelen 15 tot 19;

8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;

9° het, middels het akkoord van de BGHM, te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, §2 van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen ten opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van met redenen omklede omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen bestemmen voor middelgrote of bescheiden huisvesting.

De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;

10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij.

Afdeling 5. — Actiemiddelen

Art. 70. Na gunstig advies van de BGHM, kunnen de OVM's van de Regering de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een ontegeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

Art. 71. De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen.

In dit geval, dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

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

Section 6. — Modalités de financement

Art. 72. Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

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

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

Le Gouvernement statue dans les trente jours.

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

Art. 73. L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

1° l'achat de terrains;

2° l'achat d'immeubles construits;

3° la construction d'immeubles;

4° la rénovation de maisons ou d'appartements;

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

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

7° l'exercice du droit de gestion publique;

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

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

Art. 74. Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Art. 75. Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers principaux, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Art. 76. Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels principaux constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

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

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

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

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

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

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

Afdeling 6. — Financieringsregels

Art. 72. Zonder toestemming van de BGHM, mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch onroerende goederen hypothekeken, noch eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

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

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering, kan bij de Regering beroep worden ingesteld.

De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

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

Art. 73. De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

1° de aankoop van gronden;

2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;

3° de bouw van onroerende goederen;

4° de renovatie van huizen of appartementen;

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

6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;

7° de uitoefening van het openbaar beheersrecht;

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

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

Art. 74. De OVM's mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

Art. 75. De OVM's kunnen, na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM, gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke hoofdrechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

Art. 76. Na voorafgaande instemming van de BGHM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke hoofdrechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

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

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

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

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

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

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

Art. 77. En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

Section 7. — Recours et sanctions administratifs

Art. 78. § 1^{er}. Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une asbl œuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 187, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

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

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si la décision consiste en la mise en place d'une médiation volontaire, ce délai est suspendu jusqu'au terme de ce processus, sans que cette suspension ne puisse excéder 6 mois. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme fondée.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 79. En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Art. 80. § 1^{er}. Lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que le Code des sociétés, elle ordonne sur décision motivée à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

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

Art. 77. De OVM's mogen, met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM en met het oog op het saneren, verbeteren of aanpassen van woongebouwen, woningen verhuren overeenkomstig de standaardhuurovereenkomst bij renovatie, voor een periode van meer dan negen jaar, of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

Afdeling 7. — Administratieve beroepen en sancties

Art. 78. § 1. Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid, moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort, voorafgaand aan enige beslissing, de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 187, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval, moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

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

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de raad van bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Indien wordt besloten tot een vrijwillige bemiddeling, zal de voornoemde termijn worden opgeschort tot het einde van deze procedure, zonder dat de opschorting een periode van 6 maanden mag overschrijden. Als de raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als gegrond beschouwd.

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

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

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

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

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

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

Indien de betwisting betrekking heeft op het einde van de huurovereenkomst voor bepaalde duur, bedragen de in het eerste, derde, vierde, vijfde en zevende lid bedoelde termijnen respectievelijk vier, vijftien, vijftien, vijftien en dertig dagen, terwijl de in het zesde lid bedoelde termijnen respectievelijk vier, vijftien en drie dagen bedragen.

Art. 79. Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

Art. 80. § 1. Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of de uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het Wetboek van Vennootschappen niet naleeft, dan gelast zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

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

1° soit propose au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;

2° soit propose au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;

3° soit décide de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

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

L'appel n'est pas suspensif.

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

Art. 81. Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP. La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

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

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

Section 8. — Sanction pénales

Art. 82. Sont punis, en fonction de la gravité des faits, des peines de réclusion de cinq ans à dix ans les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

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

Sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

Section 9. — Les conseils consultatifs des locataires

Art. 83. Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Art. 84. Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Art. 85. Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les quatre ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement.

La date des élections est fixée par le Gouvernement. Si pour des raisons exceptionnelles, le Conseil ne compte plus le minimum de membres requis, le Gouvernement peut autoriser le maintien de celui-ci, après avis de ce même Conseil, de la SISP et de la SLRB. Le nombre de membres ne peut cependant jamais être inférieur à trois.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins douze mois à la date de l'élection.

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

1° ofwel aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stellen;

2° ofwel aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;

3° ofwel de uitoefening van de bevoegdheden van de organen bij de betrokken OVM opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

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

Het beroep is niet opschortend.

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

Art. 81. De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle organen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden. De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

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

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

Afdeling 8. — De strafbepalingen

Art. 82. De volgende personen worden bestraft, naargelang de ernst van de feiten, met een opsluiting van vijf tot tien jaar : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

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

De volgende personen worden bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, aan de door haar aangestelde revisor of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden met toepassing van deze Code of van de uitvoeringsbesluiten ervan.

Afdeling 9. — De adviesraden van de huurders

Art. 83. In deze afdeling moet onder « huurder » worden verstaan : de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

Art. 84. In elke OVM, wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

Art. 85. Elke Adviesraad van de Huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de vier jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure.

De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald. Indien de Raad om uitzonderlijke redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, kan de Regering, na advies van de Raad, de OVM en de BGHM, de handhaving van de Raad toestaan. Het aantal leden mag echter nooit minder dan drie bedragen.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld, na advies van de BGHM. Bij de samenstelling, wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens twaalf maanden huurder van de OVM zijn.

Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élu, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

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

Au cas où il n'existe toujours pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection est organisée si dix pour cent des locataires le demandent, dans les six mois qui suivent l'élection précédente.

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

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

Art. 86. La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, âgés de 18 ans au moins, choisis en son sein, sont membres du conseil d'administration de la SISP et participent aux réunions, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, chaque représentant dispose des mêmes droits et obligations que les administrateurs, notamment une voix délibérative. La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins quatre fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. Il communique toutes informations nécessaires, y compris écrites, tout en observant la discrétion requise par les devoirs liés à la fonction de ses membres. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

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

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

Art. 87. § 1^{er}. Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

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

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

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

De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de candidatures worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

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

Wanneer er nog steeds geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt binnen zes maanden na de vorige verkiezing een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt.

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

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

Art. 86. De OVM bezorgt de Adviesraad van de Huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval, kan de Adviesraad een lid van de raad van bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers, die minstens 18 jaar oud zijn en die worden gekozen uit de leden van de Adviesraad van de Huurders, zijn lid van de raad van bestuur van de OVM en nemen deel aan de vergaderingen, met uitzondering van de besprekingen over agenda-punten inzake het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en alle andere persoonsgebonden dossiers.

Voor het deel van de raad van bestuur waarop zij aanwezig zijn, heeft elke vertegenwoordiger dezelfde rechten en plichten als de bestuurders, met name stemrecht. De OVM stelt de Adviesraad van de Huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering, brengt de Adviesraad van de Huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. De Adviesraad deelt alle noodzakelijke informatie mee, met inbegrip van geschriften, met inachtneming van de discretie die vereist is door de taken die verband houden met de functie van zijn leden. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan, georganiseerd worden per woongeheel.

Iedere huurder kan de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en zijn leden interpellieren in het kader van de bevoegdheden van de Raad.

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

Art. 87. § 1. De Adviesraad van de Huurders brengt, op eigen initiatief of op verzoek van de OVM, adviezen uit over alle aangelegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

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

1° de nog niet definitief goedgekeurde onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun direct en omliggende omgeving, voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief btw, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, ongeacht de financieringswijze door de OVM;

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

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

4° l'adoption ou la modification de tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISF en ce compris ceux auxquels elle est associée;

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

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

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

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Si le Conseil sollicite, avant l'expiration de ce délai, une prolongation de celui-ci en y joignant une justification motivée, le délai peut être prolongé d'une nouvelle période de 30 jours. Passé ce dernier délai, l'avis est réputé émis.

§ 4. Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins quarante pour cent des membres présents.

La SISF informe, à intervalles réguliers, et au minimum une fois par trimestre, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISF doit assortir sa décision d'une motivation écrite, explicitant les raisons pour lesquelles elle a entendu s'écarter de l'avis de celui-ci.

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

Art. 88. La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISF de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISF dans les matières visées à l'article 85, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Art. 89. La SLRB organise l'information des locataires des SISF quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement. Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISF.

Art. 90. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISF en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

Art. 91. Les différents Conseils consultatifs des locataires peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

CHAPITRE III. — *Le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine*

Section 1^{re}. — Statut et composition

Art. 92. Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine » de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Art. 93. § 1^{er}. Le Conseil consultatif est composé de vingt-cinq membres, à savoir :

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

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

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

4° un représentant de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale;

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

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

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

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

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

De Adviesraad van de Huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Indien de Raad, vóór het verstrijken van deze termijn, om een verlenging van de termijn verzoekt en hieraan een met redenen omklede rechtvaardiging toevoegt, kan de termijn met een nieuwe periode van 30 dagen worden verlengd. Na het verstrijken van deze laatste termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. De adviezen van de Adviesraad van de Huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste veertig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd.

De OVM deelt aan de Adviesraad op geregelde tijdstippen en ten minste één maal om de drie maanden mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als de OVM het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dient zij haar beslissing schriftelijk met redenen te omkleeden, waarbij zij de redenen vermeldt die haar ertoe hebben gedreven afstand te nemen van het advies van de Raad.

§ 5. De Adviesraad van de Huurders kan, op eigen initiatief of op verzoek van de OVM, in de socialewoongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

Art. 88. De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de Huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt, in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in artikel 85, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

Art. 89. De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze. Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

Art. 90. De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de Huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's ter zake te dekken. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

Art. 91. De verschillende Adviesraden van de huurders kunnen zich hergroeperen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering volgens de door haar vastgestelde regels.

HOOFDSTUK III. — *De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing*

Afdeling 1. — Statuut en samenstelling

Art. 92. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt een adviesorgaan opgericht met de naam « Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing » van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna « de Adviesraad » genoemd.

Art. 93. § 1. De Adviesraad is samengesteld uit vijftig leden, te weten :

1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

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

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

4° een vertegenwoordiger van de Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad;

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

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

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

8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat, dont au moins un représentant du réseau « Habitat », tel que défini par la réglementation relative à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine;

9° un représentant des agences immobilières sociales;

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

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

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

13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de la Région de Bruxelles-Capitale, soit sur candidature spontanée;

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

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

16° un représentant du secteur des promoteurs immobiliers désigné par l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

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

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

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 97 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

Art. 94. Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

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

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

Art. 95. Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Art. 96. § 1^{er}. Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 91, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

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

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

5° een afgevaardigde van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakers;

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

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

8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen, met ten minste één vertegenwoordiger van het netwerk « Habitat », zoals gedefinieerd door de regelgeving betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie;

9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;

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

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

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

13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij bij spontane kandidatuur;

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

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

16° één vertegenwoordiger van de sector van de vastgoedpromotoren, aangewezen door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

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

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

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 97 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

Art. 94. Voor elk lid, wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

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

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

Art. 95. Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

Art. 96. § 1. De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de candidaturen die haar bij dubbeltallen worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 91, met uitzondering van de spontane candidaturen bedoeld in het 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in het 15°.

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

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

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

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

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

§ 4. – Le Gouvernement peut, à la demande de la majorité des membres du conseil, révoquer un membre qui a, au cours d'une même année, été absent sans justification à plus de trois réunions ordinaires et régulièrement convoquées du conseil, et désigner une autre personne pour achever ce mandat, pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants. La révocation ne peut être proposée au Gouvernement qu'après avoir été mise à l'ordre du jour d'une réunion plénière du conseil, à laquelle le membre a été invité à s'expliquer.

Art. 97. Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 94, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Art. 98. § 1^{er}. – La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

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

Section 2. — Missions

Art. 99. § 1^{er}. – Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 2. – Le Parlement informe le Conseil consultatif de la prise en considération de toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 3. – En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

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

Art. 100. § 1^{er}. – Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

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

Art. 101. § 1^{er}. – Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents ou représentés.

Pour atteindre le quorum visé à l'alinéa 1^{er}, au maximum deux membres du conseil peuvent être représentés.

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

§ 3. – Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 97, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Art. 102. Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 97, § 1^{er}, ainsi que les textes rédigés d'initiative, sont rédigés en langue française et néerlandaise.

Les avis sont communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

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

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

§ 2. De duur van het mandaat van de leden bedraagt vijf jaar en kan hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

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

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

§ 4. – De Regering mag, op verzoek van de meerderheid van de leden van de Raad, een lid ontslaan dat in de loop van eenzelfde jaar zonder verantwoording afwezig is gebleven van meer dan drie gewone en regelmatig bijeengeroepen vergaderingen van de Raad en een andere persoon aanstellen om het mandaat te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt. Het ontslag kan slechts aan de Regering worden voorgesteld nadat het ingeschreven werd op de agenda van een plenaire vergadering van de Raad, waarop het lid werd uitgenodigd om zich te verantwoorden.

Art. 97. Zolang de in artikel 94 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

Art. 98. § 1. Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

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

Afdeling 2. — Optrachten

Art. 99. § 1. De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak betrekking hebben op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting bij stadsvernieuwing.

§ 2. Het Parlement stelt de Adviesraad in kennis van de inoverwegingneming van elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadvernieuwing betreft.

§ 3. De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

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

Art. 100. § 1. Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar acties op het vlak van huisvesting.

§ 2. Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Art. 101. § 1. De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig of vertegenwoordigd is.

Om het in het eerste lid bedoelde quorum te bereiken, kunnen er maximaal twee leden van de Raad worden vertegenwoordigd.

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

§ 3. Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 97 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

Art. 102. De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 97, § 1 en de op eigen initiatief uitgewerkte teksten worden opgesteld in het Frans en het Nederlands.

De adviezen worden in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

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

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

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

Art. 103. Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

Section 3. — Fonctionnement

Art. 104. § 1^{er}. Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif. Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

En cas de décès, d'absence ou de démission d'un membre du Bureau, ainsi qu'en cas de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Bureau a été désigné comme membre du Conseil consultatif, ce membre du Bureau est remplacé par un membre du Conseil désigné par le Conseil en son sein.

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

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

Art. 105. § 1^{er}. Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 91, ou un tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Art. 106. Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

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

Art. 107. Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

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

Art. 108. Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Art. 109. Les frais de fonctionnement du Conseil consultatif sont imputés au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE IV. — L'Observatoire de l'Habitat

Art. 110. § 1^{er}. Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce, dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;

2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement, la réalisation d'études relatives à l'habitat;

3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;

4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;

5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

§ 2. L'Observatoire de l'Habitat remet annuellement un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attributions.

In geval van met redenen omklede dringende noodzaak, mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

Art. 103. Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

Afdeling 3. — Werking

Art. 104. § 1. De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vicevoorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad. Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van het Bureau of als het lid niet langer de hoedanigheid heeft op grond waarvan het werd aangesteld als lid van de Adviesraad, wordt dit lid van het Bureau vervangen door een lid van de Raad, benoemd door en uit de Raad.

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

De voorzitter en de vicevoorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

Art. 105. § 1. De Adviesraad vergadert minstens viermaal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 91 of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

Art. 106. Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

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

Art. 107. De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

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

Art. 108. De Regering mag één of meerdere ambtenaren van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

Art. 109. De werkingskosten van de Adviesraad worden aangerekend op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK IV. — Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Art. 110. § 1. Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht dat, binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, de volgende opdracht vervult :

1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;

2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering, studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;

3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;

5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks een verslag voor.

§ 3. De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

CHAPITRE V. — *Le Centre d'Information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*

Art. 111. Il est institué un Centre d'information sur le logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a pour missions de :

1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;

2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;

3° orienter les personnes vers les services compétents.

Art. 112. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information sur le Logement.

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

Section 1^{re}. — Statut et forme

Art. 113. Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

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

Section 2. — Missions

Art. 114. § 1^{er}. Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles, par l'octroi de crédits hypothécaires (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement), les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, de construire, ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, ou d'en améliorer la performance énergétique;

2° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garantie gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location aux conditions fixées par le Gouvernement. Sur avis du Fonds, le Gouvernement peut adopter un bail-type, susceptible au besoin de déroger aux dispositions impératives du Code civil afin de favoriser la mutation (au regard de l'article 140, 7°), vers un autre logement mis en location par le Fonds, d'un ménage dont le bien doit subir des travaux ou est devenu inadapté à la composition du ménage;

4° acheter ou échanger, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles.

La convention par laquelle une habitation est cédée par le Fonds en pleine propriété ou sous forme d'un autre droit réel principal, contient des clauses restrictives à la libre disposition du droit cédé dont l'objet est de garantir que ladite habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale; sur proposition du Fonds, le Gouvernement arrête les limites dans lesquelles le Fonds impose ces restrictions;

5° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement. Cette aide peut revêtir la forme d'un prêt sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutuelliste;

6° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

§ 2. En fonction des crédits inscrits au budget de la Région, l'assurance habitat garanti susmentionnée couvre de toute façon :

1° le risque du salarié qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail;

HOOFDSTUK V. — *Het Informatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Art. 111. Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting opgericht met als opdrachten :

1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving, de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;

3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

Art. 112. De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

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

Afdeling 1. — Statuut en vorm

Art. 113. Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

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

Afdeling 2. — Opdrachten

Art. 114. § 1. Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

1° personen met een middelgroot of klein inkomen, door de toekenning van hypotheekkredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld), de middelen verschaffen om een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te renoveren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, te bouwen, in stand te houden of de energieprestatie van deze woning te verbeteren;

2° personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld;

3° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Na advies van het Fonds, kan de Regering een standaardhuurovereenkomst goedkeuren, die indien nodig kan afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de doorstroming (in het licht van artikel 140, 7°) te bevorderen van een gezin, waarvan de woning aan werken toe is of niet meer aangepast is aan de gezinssamenstelling, naar een andere door het Fonds te huur gestelde woning;

4° onroerende goederen aankopen of ruilen in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning.

De overeenkomst waarmee een woning door het Fonds in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht wordt overgedragen bevat restrictieve clausules inzake de vrije terbeschikkingstelling van het overgedragen recht die tot doel hebben te waarborgen dat de genoemde woning uitsluitend voor sociale doeleinden wordt gebruikt; op voorstel van het Fonds, stelt de Regering de grenzen vast waarbinnen het Fonds deze restricties oplegt;

5° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Deze hulp kan de vorm aannemen van een renteloze lening, borgstelling of mutualistisch fonds;

6° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

§ 2. Afhankelijk van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, dekt de voormelde verzekering gewaarborgd wonen in ieder geval :

1° het risico van de werknemer die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;

2° le risque de l'indépendant qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à une incapacité de travail.

Le crédit dont le risque est couvert par l'assurance habitat garanti, doit porter sur un logement qui est ou qui sera occupé par l'emprunteur et dont la valeur vénale ne peut pas excéder le montant fixé par le Gouvernement. Par ailleurs, l'emprunteur ne peut pas posséder d'autre logement en pleine propriété.

Les activités exercées par le Fonds dans ce cadre ne sont pas soumises à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et en réassurances et à la distribution d'assurances.

Section 3. — Contrat de gestion

Art. 115. Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 114 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à son entrée en vigueur.

Art. 116. Le contrat de gestion règle dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation;
- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés;
- 7° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

Art. 117. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par le Fonds et soumis au Gouvernement, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 118 du présent code.

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

Section 4. — Financement

Art. 118. § 1^{er}. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

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

§ 2. Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 114, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

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

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

2° het risico van de zelfstandige die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid.

De lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten.

De activiteiten die in dit kader door het Fonds worden uitgeoefend zijn niet onderworpen aan de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

Afdeling 3. — De beheersovereenkomst

Art. 115. Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds, stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 114 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treedt, deelt de Regering de beheersovereenkomst mee aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Art. 116. In het raam van de ordonnances en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelt de beheersovereenkomst :

- 1° de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;
- 2° de termijnen voor de verwezenlijking van deze doelstellingen;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;
- 4° de evaluatiecriteria;
- 5° de herzieningsvoorwaarden;
- 6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.

7° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Art. 117. Een jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door het Woningfonds en aan de Regering voorgelegd, na advies van de in artikel 118 van deze Code bedoelde regeringscommissaris(sen).

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

Afdeling 4. — De financiering

Art. 118. § 1. De Regering kan het Fonds, binnen de budgettaire perken gesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborgd. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

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

§ 2. Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 114, subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

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

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

Art. 119. § 1^{er}. La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

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

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

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

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

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

§ 5. Chaque année, le Fonds remet au Gouvernement un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Gouvernement transmet ce rapport au Parlement dans les trente jours de sa réception.

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

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

§ 8. Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautionnements destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds. Les crédits ou cautionnements destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

Section 5. — Contrôle

Art. 120. § 1^{er}. Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 119. § 1. Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

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

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

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

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

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

§ 5. Het Fonds bezorgt de Regering jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen na zijn ontvangst, bezorgt de Regering dit verslag aan het Parlement.

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

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

§ 8. De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald. De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

Afdeling 5. — De controle

Art. 120. § 1. Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

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

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

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

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

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

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

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

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

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

Art. 121. Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VII. — *Les agences immobilières sociales*

Art. 122. § 1^{er}. – Pour réaliser ses objectifs, consistant à permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs privé et public. Pour ces derniers, le Gouvernement fixe une proportion maximale.

§ 2. – Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires d'un droit réel principal, les titulaires d'un droit de gestion publique, ou encore, mais ici avec l'accord du bailleur, les preneurs d'un bail de rénovation ou les preneurs d'un bail commercial, d'une part, et des ménages locataires, d'autre part. A cet effet, elle conclura avec les titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition.

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

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

1° le contrat-type de bail qui unit le titulaire d'un droit réel principal à l'agence immobilière sociale;

2° le mandat-type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire d'un droit réel principal et l'agence immobilière sociale;

3° les contrats-types de sous-bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;

4° les contrats-types de bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;

5° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. – Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles qu'arrêtées en vertu de l'article 4.

§ 4. – L'agence immobilière sociale assure le cas échéant un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Cet accompagnement social peut se faire en partenariat avec un C.P.A.S. ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social. Un tel partenariat est obligatoire si l'agence sociale ne compte pas en son sein un travailleur social, titulaire d'un diplôme de master ou bachelor délivré par une université ou un établissement d'enseignement supérieur (après au moins 3 années d'études), ou une autre formation agréée et équivalente.

Art. 123. § 1^{er}. – L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

1° soit, trois ans en cas de gestion ou de location uniquement;

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

§ 2. – Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 120, § 2, alinéa 1^{er}, a été conclu avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire d'un droit réel principal dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage, ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail, tels que prévus par le Code civil.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds meegedeeld.

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

Art. 121. De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK VII. — *De sociale verhuurkantoren*

Art. 122. § 1. Om zijn doelstellingen, die erin bestaan de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden, te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze. Voor deze laatste, stelt de Regering een maximale proportie vast.

§ 2. Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

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

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

De Regering stelt de volgende standaardakten vast :

1° de standaardhuurovereenkomst die de houder van een zakelijk hoofdrecht bindt aan het sociaal verhuurkantoor;

2° het standaardbeheersmandaat voor de woning of het gebouw, dat de betrekkingen regelt tussen de houder van een zakelijk hoofdrecht en het sociaal verhuurkantoor;

3° de standaardonderverhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;

4° de standaardhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor binden aan de huurder;

5° de bewoningsovereenkomst die de bewoner van de transitwoning bindt aan het sociaal verhuurkantoor.

§ 3. De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, zoals vastgesteld krachtens artikel 4.

§ 4. Het sociaal verhuurkantoor zorgt, in voorkomend geval, voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Deze maatschappelijke begeleiding kan geschieden in samenwerking met een O.C.M.W. of een erkende vereniging voor huisvestingshulp of maatschappelijke begeleiding. Een dergelijke samenwerking is verplicht indien er binnen het sociaal verhuurkantoor geen maatschappelijk werker actief is die houder is van een door een universiteit of inrichting voor hoger onderwijs afgeleverd master- of bachelor-diploma (na een studie van minstens drie jaar) of die een andere erkende en gelijkwaardige opleiding heeft gevolgd.

Art. 123. § 1. Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft;

2° of negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. Wanneer met de houder van een zakelijk hoofdrecht een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 120, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht voor de teruggeving van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van een zakelijk hoofdrecht, dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de

§ 3. – Dans la négociation du loyer avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, par référence notamment aux données de l'Observatoire des loyers, compte tenu des garanties qu'elle offre au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 124. Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est fixé conformément à la réglementation organisant les agences immobilières sociales, sans qu'il puisse être supérieur au montant versé par l'agence immobilière sociale au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 125. § 1^{er}. – Dans les limites du crédit budgétaire et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

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

2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'occupation temporaire du logement, des dégâts locatifs, et des créances est déclarées irrécouvrables, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel, en ce compris les provisions ou fonds affectés pour risques et charges locatifs, et pour passif social.

§ 2. – Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde des subventions destinées à :

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

2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 120, § 4.

Art. 126. § 1^{er}. – L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un gestionnaire diplômé. Lorsque l'accompagnement social est assuré par l'agence immobilière sociale elle-même, elle doit en outre disposer d'un travailleur social diplômé, ainsi que, en cas d'accomplissement de travaux de rénovation, d'un technicien en bâtiment;

huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en vergelijkbare ligging, waarbij het zich met name moet beroepen op de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, rekening houdende met de waarborgen die het de houder van een zakelijk hoofdrecht biedt.

Art. 124. Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement inzake de organisatie van de sociale verhuurkantoren, zonder dat dit bedrag hoger mag liggen dan het bedrag dat door het sociaal verhuurkantoor wordt uitbetaald aan de houder van een zakelijk hoofdrecht.

Art. 125. § 1. Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, verleent de Regering aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies om :

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

2° inzonderheid bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die voortkomen uit de tijdelijke leegstand van de woning, huurschade en oninbaar verklaarde schuldvorderingen, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten, met inbegrip van de provisies of fondsen die bestemd zijn voor huurrisico's en -lasten en voor het sociaal passief.

§ 2. Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsinkomen voor de sociale huisvesting en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, subsidies verlenen om :

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

2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 120, § 4.

Art. 126. § 1. De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

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

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

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

Bij een eerste erkenningsaanvraag en wanneer het sociaal verhuurkantoor goederen beheert of zijn werking wil ontwikkelen op het grondgebied van verschillende gemeenten, en onverminderd het eerste lid, stelt het aan alle betrokken gemeenten of O.C.M.W.'s samenwerkingsregels voor.

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

4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimumaantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd beheerder. Indien de maatschappelijke begeleiding wordt gewaarborgd door het sociaal verhuurkantoor zelf, dient het kantoor bovendien te beschikken over een gediplomeerd maatschappelijk werker en, ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd, over een bouwkundige;

5° zich ertoe verbinden aan de Regering een jaarlijks activiteitenverslag, een halfjaarlijks financieel verslag en een verslag van de woningtoewijzing voor te leggen en op hun vraag deze documenten te bezorgen aan de in het 3° bedoelde publieke partners;

5° s'engager à soumettre au Gouvernement un rapport d'activité annuel, un rapport financier semestriel et un rapport d'attribution des logements, et à communiquer ces documents, à leur demande, aux partenaires publics visés à 3°;

6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public, pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement. Le conseil d'administration peut également compter un représentant des propriétaires, ainsi qu'un représentant des locataires, tous deux avec voix consultative;

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

8° se conformer au Chapitre IV du Titre III, à l'exception des articles 24, 25, 28bis et 33;

9° adopter un plan de couverture territoriale, dont les modalités sont arrêtées par le Gouvernement.

§ 2. Le Gouvernement peut limiter le nombre d'agences immobilières sociales agréées.

Art. 127. § 1^{er}. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus fixés en fonction de l'article 2, § 2, 2°.

Deux-tiers minimum des habitations gérées par l'agence immobilière sociale sont attribuées à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1°;

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

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

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat type de bail visé à l'article 120, § 2, alinéa 4, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

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

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

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

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

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social, tels que fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1°.

Art. 128. § 1^{er}. Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 123, conformément à l'article 94 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en, met raadgevende stem, een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken. De raad van bestuur mag eveneens beschikken over een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders, die beiden raadgevende stem hebben;

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

8° zich in overeenstemming brengen met hoofdstuk IV van Titel III, met uitzondering van de artikelen 24, 25, 28bis en 33;

9° een territoriaal dekkingsplan goedkeuren waarvan de regels worden vastgesteld door de Regering.

§ 2. De Regering kan het aantal erkende sociale verhuurkantoren beperken.

Art. 127. § 1. Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 2° vastgestelde inkomen.

Minimaal twee derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen wordt toegekend aan gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1° vastgestelde toegangsincome;

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

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

Als wordt vastgesteld dat, bij de indiening van de aanvraag voor een woning, een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzeggingstermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning het voorwerp heeft uitgemaakt van een afwijking, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid. De standaard-huurovereenkomst bedoeld in artikel 120, § 2, vierde lid, 1°, dient voorwaarden in deze zin te bevatten.

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

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

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

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

3° toegangsincome tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting, zoals vastgesteld in functie van artikel 2, § 2, 1°.

Art. 128. § 1. Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld, moeten de subsidies bedoeld in artikel 123 worden terugbetaald, overeenkomstig artikel 94 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

Indien de terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geviséerd en uitvoerbaar verklaard.

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

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

Art. 129. Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Art. 130. Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

Article 128bis. Les différentes agences immobilières sociales peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

CHAPITRE VIII. — *Les sociétés de crédit social*

Art. 131. § 1^{er}. Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

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

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

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

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

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

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

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

7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;

8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;

9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Autorité des services et marchés financiers, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

§ 3. Le Gouvernement peut imposer des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 132, § 1^{er}.

§ 4. Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celle-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

Art. 132. § 1^{er}. La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

Art. 129. De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de OVM's en van het Woningfonds vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

Art. 130. De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

Artikel 128bis. — De verschillende sociale verhuurkantoren kunnen zich verenigen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering, overeenkomstig de door haar vastgestelde regels.

HOOFDSTUK VIII. — *De instellingen voor sociaal krediet*

Art. 131. § 1. De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

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

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 132, § 1.

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

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

Art. 132. § 1. De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

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

§ 2. Les actions sont nominatives.

§ 3. La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide social, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§ 4. – Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Art. 133. § 1^{er}. Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§ 2. Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§ 3. Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que les résultats d'exploitation, au moins une fois par an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte des pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Art. 134. § 1^{er}. Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédits social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§ 2. Il est institué un Comité de concertation, dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

CHAPITRE IX. — *La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale*

Art. 135. La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la SDRB.

CHAPITRE X. — *Les associations*

Art. 136. Des associations, dotées de la personnalité juridique et ayant pour objet social la défense du droit au logement, sont compétentes pour remplir des missions telles que fixées au présent Code.

Ces associations sont celles qui sont agréées par le Gouvernement conformément aux dispositions du présent Code, celles qui œuvrent à l'insertion par le logement en vertu de l'article 187 du présent Code et celles qui œuvrent à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable en vertu de l'article 189 du présent Code.

TITRE V. — *DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE*

Art. 137. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que des articles 108 à 113 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, telle que modifiée par l'ordonnance du 3 juin 2003, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance dans le chef des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

Art. 138. Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

§ 2. De aandelen zijn op naam..

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

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

Art. 133. § 1. Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

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

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

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

Art. 134. § 1. Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. Er wordt een Overlegcomité opgericht, waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK IX. — *De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Art. 135. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB.

HOOFDSTUK X. — *De verenigingen*

Art. 136. Verenigingen met rechtspersoonlijkheid, waarvan het maatschappelijk doel erin bestaat op te komen voor het recht op huisvesting, zijn bevoegd om opdrachten uit te voeren zoals vastgesteld in deze Code.

Deze verenigingen werden erkend door de Regering, overeenkomstig de bepalingen van deze Code, ijveren voor de integratie via de huisvesting, overeenkomstig artikel 187 van deze Code, zetten zich in voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing, overeenkomstig artikel 189 van deze Code.

TITEL V. — *TOEZICHT EN CONTROLE*

Art. 137. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de artikelen 108 tot 113 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, zoals gewijzigd bij de ordonnantie van 3 juli 2003, kan de Regering zich, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, in de plaats stellen voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangings-toezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

Art. 138. De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

A ce titre, et sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'un des organismes compétents en matière de logement en cas de non respect par ce dernier des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

Art. 139. Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 136 à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

TITRE VI. — DU LOGEMENT SOCIAL

Art. 140. Est considéré comme social, le bien loué donné en location par la SLRB et la SISF aux conditions fixées par et en vertu de l'article 2, § 1^{er}, 1^o.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Art. 141. Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Art. 142. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

1^o le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;

2^o le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISF et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de plafonnement;

3^o les conditions d'inscription des candidats locataires;

4^o les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;

5^o le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;

6^o les clauses des baux relatives :

a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;

b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;

c) au mode de constitution et de libération de la garantie;

d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;

e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;

f) aux sanctions;

7^o les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts.

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 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.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code, kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

Art. 139. Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een regeringscommissaris, kan de Regering de uitoefening van het in artikel 136 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM, voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

TITEL VI. — DE SOCIALE HUISVESTING

Art. 140. Als sociale woning wordt aanzien : het goed dat door de BGHM en de OVM te huur wordt gesteld aan de door en krachtens artikel 2, § 1, 1^o vastgestelde voorwaarden.

Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden, wordt de woning die is verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of ingericht door publiekrechtelijke rechtspersonen, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de sociale verhuurkantoren of natuurlijke personen en die bestemd is om personen te huisvesten met een sociale woning gelijkgesteld.

De woning die krachtens het openbaar beheersrecht door openbaar vastgoedbeheerders wordt beheerd, is onderworpen aan de door de Regering vastgestelde toegangsvoorwaarden.

Art. 141. Voor de toepassing van dit hoofdstuk verstaat men onder personen met een bescheiden inkomen : de personen die voldoen aan de voorwaarden die bij besluit van de Regering zijn vastgesteld op advies van de BGHM.

Art. 142. Op advies van de BGHM, bepaalt de Regering, in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek :

1^o de methode van berekening van de waarde van de gebouwen;

2^o de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en, in voorkomend geval, voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor de afschaffing van het plafond;

3^o de inschrijvingsvoorwaarden voor de kandidaat-huurders;

4^o de toegangsvoorwaarden voor de huurders en, hieronder, de bijzondere prioriteiten die sommige kandidaten met een bescheiden inkomen genieten;

5^o het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;

6^o de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :

a) de duur van de huurovereenkomst en de voorwaarden voor vervroegde opzegging;

b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;

c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;

d) de procedure voor de toegang tot en het vertrek uit de plaatsen;

e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;

f) de sancties;

7^o de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten woningen in het aanbod.

Een doorstroming is aangewezen wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het in de definitie van een aangepaste woning voorziene aantal kamers. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die hem door de huisvestingsmaatschappij kan worden voorgesteld naar gelang de beschikbaarheid, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 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.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans.

Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISF.

La SISF communique à la SLRB un plan annuel de mutation;

8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;

9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Art. 143. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à réhabilitation.

Art. 144. § 1^{er}. A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats-types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement.

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

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

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

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

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

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

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

Indien het gezin een te grote woning betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem moet voorstellen naargelang de beschikbaarheid, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Bij geschillen, zijn de gewone beroepsmiddelen van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zeventig jaar.

Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijftien jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

Art. 143. Op advies van de BGHM, stelt de Regering een standaardhuurovereenkomst op en een standaardhuurovereenkomst van herstel in oorspronkelijke staat.

Art. 144. § 1. Met uitzondering van de overeenkomsten opgesteld in het kader van de uitvoering van het in de artikelen 18 tot en met 22 bedoelde openbaar beheersrecht, gelden deze door de Regering vastgestelde standaardhuurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders wier huurovereenkomst in werking treedt op 1 januari 2013 of later.

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

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsincome gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd voor een duur van drie jaar. Indien dit inkomen tijdens de opzeggingstermijn onder dit plafond van 150 % zou komen te liggen ingevolge een beslissing of een al dan niet voorzienbare omstandigheid, die buiten de wil van de huurder heeft plaatsgevonden, kan deze laatste de BGHM bij hoogdringendheid vatten, overeenkomstig de modaliteiten die door de Regering moeten worden vastgesteld;

2° indien het gezin een te grote woning betreft en een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem, naargelang de beschikbaarheid, verplicht moet voorstellen, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval, zal de initiële overeenkomst worden beëindigd (middels een opzeggingstermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden gesloten voor een duur van drie jaar.

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

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

§ 3. Gehandicapte personen en personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

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

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

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

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement concluent un nouveau bail à la suite d'une mutation, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la mutation prend place à l'intérieur du premier bail ou non.

Art. 145. § 1^{er}. Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 2. Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

– 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;

– 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement renforcé du Logement et de la Rénovation;

2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses crédits hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

– soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;

– soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 5. Les SISF doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISF visés aux articles 47 et 48, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur van personen wier gehandicaptenstatuut is komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en wier huurovereenkomst op deze datum of later in werking is getreden, wordt beëindigd middels een opzeggingstermijn van zes maanden. In ruil, zal hen een huurovereenkomst van bepaalde duur worden voorgesteld. Een gelijkaardig stelsel is van toepassing op niet-gehandicapte gezinsleden indien, nog altijd vanaf 1 januari 2013, de gehandicapte persoon overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de verhuurder gekende gezinssamenstelling.

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

Indien de huurders wier initiële huurovereenkomst in werking is getreden op 1 januari 2013 of later, een nieuwe huurovereenkomst sluiten als gevolg van een doorstroming, mag de duur van deze laatste overeenkomst, opgeteld bij de duur van de initiële overeenkomst, niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, afhankelijk van het geval of de doorstroming al dan niet binnen de initiële huurovereenkomst plaatsvindt.

Art. 145. § 1. De huurders met een inkomen hoger dan het toegangsinkomen storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, mits een opzegging van zes maanden meegedeeld wordt.

§ 2. De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijks solidariteitsbijdrage gelijk aan :

– 1/10 000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsinkomen overschrijdt indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsinkomen;

– 1/10 000^e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsinkomen met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op 31 december van het verstreken dienstjaar.

§ 3. Het totale bedrag aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsinkomen van een huurder, hoger is dan het maximuminkomen dat door het Woningfonds gehanteerd wordt voor de toekenning van zijn gewone hypotheekleningen tegen verminderde rente, verhoogd met 50 %, dan :

– verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;

– of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval, zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, met de mededeling van een opzegging van zes maanden.

§ 5. De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM, op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 47 en 48, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de la SLRB.

Art. 146. Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISP où il s'inscrit, dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

TITRE VII. — DU LOGEMENT MOYEN

Section 1^{re}. — Définition

Art. 147. Conformément à l'article 2, 24°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement. Au sens du présent article, on entend par :

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

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

Section 2. — Modes d'intervention

Art. 148. § 1^{er}. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 162 du présent Code.

§ 3. Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

Art. 149. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal sur un ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal.

§ 6. De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering, op voorstel van de BGHM.

Art. 146. Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat-huurder voor een sociale woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt de regels vast voor deze meervoudige inschrijving.

TITEL VII. — MIDDELGROTE WONINGEN

Afdeling 1. — Omschrijving

Art. 147. Overeenkomstig artikel 2, 24°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld. In de zin van dit artikel, wordt verstaan onder :

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

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

Afdeling 2. — Wijze van tussenkomst

Art. 148. § 1. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht vestigen voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen, kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting, kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 162 van deze Code.

§ 3. Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

Art. 149. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht vestigen voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient over te dragen, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door de ontvanger van de registratie of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen, kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot de vestiging van een andere zakelijk hoofdrecht.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

Section 3. — Bénéficiaires

Art. 150. Pour bénéficier des dispositions visées par le présent titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

1° ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;

2° ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immeuble.

Section 4. — Procédures

Sous-section 1^{re}. — Conditions imposées aux personnes physiques

Art. 151. § 1^{er}. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;

2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;

3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. – Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;

2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

Art. 152. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Art. 153. Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

Sous-section 2. — Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Art. 154. § 1^{er}. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 147, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Art. 155. Après l'obtention de l'accord visé à l'article 152, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

1° l'obligation pour le promoteur de construire ou faire construire, rénover ou faire rénover uniquement des biens susceptibles d'accueillir du logement moyen au sens du présent Code;

2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

Afdeling 3. — Begunstigden

Art. 150. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel, moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de Regering vastgesteld bedrag;

2° bij het verlijden van de akte, geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

Afdeling 4. — Procedure

Onderafdeling 1. — Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

Art. 151. § 1. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 1 van deze Code, moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;

2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;

3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er hun woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. – In afwijking hiervan, kan de Regering, in geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;

2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, zonder dat die meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

Art. 152. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 2 van deze Code, moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan wordt aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

Art. 153. De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

Onderafdeling 2. — Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

Art. 154. § 1. Om in aanmerking te komen voor de in artikel 147 bedoelde bepalingen, gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het project. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gegeven.

Art. 155. Na het verkrijgen van het in artikel 152 bedoelde akkoord, kan de overdragende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

1° de verplichting voor de promotor om enkel onroerende goederen, waarvoor middelgrote woonprojecten kunnen worden ontwikkeld in de zin van deze Code, te bouwen, te laten bouwen, te renoveren of te laten renoveren;

2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdschema van de verwezenlijkingen na te leven;

3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre;

4° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements ou constituer un autre droit réel principal au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

Art. 156. Le contrat de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Art. 157. Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaire pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

Section 5. — Sanctions

Art. 158. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 148, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques.

Art. 159. § 1^{er}. A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 148 et 149, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire font l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 148, s'il s'agit d'une donation, vente, revente, constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques ou, s'il s'agit d'une location, dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité, et au plus tard dans les six mois de l'enregistrement de la convention non transcrite à la conservation des hypothèques.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 149, dans les six mois à partir du moment où l'une de ces conditions n'est pas respectée.

§ 2. La Région dispose, dans les conditions fixées par le Gouvernement, d'un droit de préemption sur les logements moyens vendus par des ménages ou des promoteurs immobiliers, quel que soit le moment où cette vente intervient.

Art. 160. En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts :

– en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 1°, dans les six mois de la mise en demeure notifiée par l'autorité compétente.

– en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 2°, dans les six mois à partir du moment où le calendrier n'est pas respecté.

– en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 153, 3° et 4°, dans les six mois à partir de la prise de connaissance par cette autorité de cet acte ne respectant pas les conditions et, au plus tard dans les six mois de la transcription de cet acte à la conservation des hypothèques.

3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel;

4° de verplichting voor de promotor om enkel aan gezinnen die voldoen aan de door of krachtens deze titel vastgestelde voorwaarden, de woning(en) te verkopen of een ander zakelijk hoofdrecht te verkrijgen tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs.

Art. 156. De verkoopovereenkomst of de overeenkomst voor de vestiging van een ander zakelijk hoofdrecht moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en, in voorkomend geval, de verkavelingsvergunning verkregen worden.

Art. 157. De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel te waarborgen.

Afdeling 5. — Sancties

Art. 158. Als de in artikel 148 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor.

Art. 159. § 1. Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuur, schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 148 en 149 gestelde voorwaarden voldoet, maken zij het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 148, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor indien het een schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht betreft, en binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de registratie van de niet-overgeschreven overeenkomst op het hypotheekkantoor indien het een verhuur betreft.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 149, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden na het moment dat één van deze voorwaarden niet werd nageleefd.

§ 2. Het Gewest beschikt, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden, over een voorkooprecht op de door gezinnen of vastgoedpromotoren verkochte middelgrote woningen, ongeacht het moment waarop deze verkoop zich voordoet.

Art. 160. Als de in artikel 153, 1° en 2° vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Als de in artikel 153, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen :

– binnen zes maanden na de ingebrekestelling waarvan door de bevoegde overheid kennis wordt gegeven indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 1° niet wordt nageleefd;

– binnen de zes maanden na het moment waarop het tijdsschema niet wordt nageleefd indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 2° niet wordt nageleefd;

– binnen de zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van de akte die niet voldoet aan de voorwaarden en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van deze akte op het hypotheekkantoor indien de voorwaarden bedoeld in artikel 153, 3° en 4° niet worden nageleefd.

Art. 161. § 1^{er}. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 146 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code, en ce compris notamment la réduction du prix visée à l'article 146, § 1^{er}, alinéa 2 et à l'article 147, alinéa 2 du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides. Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 2. Suivant les modalités décidées par le Gouvernement, en cas de vente par le ménage ne respectant pas les dispositions prévues par le présent titre, le remboursement peut également consister en une ristourne à la personne de droit public concernée d'une fraction de la plus-value tirée de la revente.

TITRE VIII. — DES MOYENS D' ACTIONS

CHAPITRE 1^{er}. — Des aides aux personnes physiques

Section 1^{re}. — Des opérations subsidiabiles

Art. 162. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immobilier.

Art. 163. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Art. 164. § 1^{er}. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

§ 2. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la réhabilitation des logements inoccupés, liée à une prise en gestion du bien par une agence immobilière sociale.

Art. 165. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Art. 166. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Art. 167. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au démenagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Art. 168. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Art. 169. Le Gouvernement arrêté les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les crédits ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

Section 2. — Des formes d'aides

Art. 170. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des crédits hypothécaires ou du coût des récits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un crédit hypothécaire;
- 5° de crédits ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.

Art. 161. § 1. Als de bepalingen vermeld in artikel 146 van deze ordonnantie niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend door of krachtens deze Code, met inbegrip van inzonderheid de in de artikelen 146, § 1, tweede lid, en 147, tweede lid, van deze Code bedoelde prijsvermindering. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden. Indien deze terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

§ 2. Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde regels, kan de terugbetaling, in geval van een verkoop door het gezin dat niet voldoet aan de in deze titel voorziene bepalingen, eveneens de vorm aannemen van een terugstorting aan de betrokken publiekrechtelijke persoon van een deel van de meerwaarde bij doorverkoop.

TITEL VIII. — ACTIEMIDDELEN

HOOFDSTUK I. — Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

Afdeling 1. — Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring

Art. 162. Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 163. Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 164. § 1. Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

§ 2. Het Gewest kan aan de gezinnen een premie voor het heropwaarderen van leegstaande woningen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven. Deze premie zal worden gekoppeld aan een inbeheername van het onroerend goed door een sociaal verhuurkantoor.

Art. 165. Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 166. Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 167. Het Gewest kan aan de gezinnen een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 168. Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 169. De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de leningen door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

Afdeling 2. — Vormen van tegemoetkomingen

Art. 170. De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten;
- 3° subsidies die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;
- 4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;
- 5° leningen of bankwaarborgen;
- 6° huursubsidies.

Section 3. — Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Art. 171. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonctions notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

Art. 172. Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 160 à 167.

CHAPITRE II. — *Des aides aux personnes morales*

Section 1^{re}. — Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

Sous-section 1^{re}. — Des aides à l'équipement

Art. 173. § 1^{er}. Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'action sociale, ou une association de centres publics d'action sociale ou encore un acteur privé dûment agréé à cet effet, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou assimilés, ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

- 1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socioculturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 3. La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1^{er}.

Art. 174. Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

Sous-section 2. — Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 175. La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 171 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existants;
- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Afdeling 3. — Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

Art. 171. § 1. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de volgende criteria :

- 1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;
- 2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;
- 3° de staat van het gebouw;
- 4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken alsook de kostprijs hiervan;
- 5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van :

- 1° de gezinssamenstelling en -typologie;
- 2° het gezinsinkomen;
- 3° de geografische ligging van het goed.

Art. 172. De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 160 tot 167.

HOOFDSTUK II. — *Tegemoetkomingen aan rechtspersonen*

Afdeling 1. — Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen en woningen

Onderafdeling 1. — Tegemoetkomingen voor uitrusting

Art. 173. § 1. Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een hiertoe naar behoren erkende private actor, die zelfstandig of gezamenlijk handelen, een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

- 1° wegeuitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;
- 2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen voor ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningen-groep.

§ 2. De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken.

§ 3. Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

Art. 174. Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

Onderafdeling 2. — Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomingen

Art. 175. De bouw van een geheel van in artikel 171 bedoelde woningen houdt in :

- 1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;
- 2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

Art. 176. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction :

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Art. 177. Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Art. 178. § 1^{er}. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partir d'un ensemble d'habitation non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Art. 179. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Art. 180. La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux C.P.A.S. et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Art. 181. Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 176 à 178.

Art. 182. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;

Art. 176. § 1. De Regering bepaalt :

- 1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;
- 2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;
- 3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. De Regering stelt het bedrag van de subsidies of van de tegemoetkoming vast in functie van :

- 1° de aard van de uitgevoerde werken;
- 2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. De Regering bepaalt de verrekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Art. 177. Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis.

Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

Art. 178. § 1. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan de gemeenten, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan de verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en de volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij allestaande woningen hetzij een geheel van woningen hetzij gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaanpast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

Art. 179. Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

Art. 180. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten, O.C.M.W.'s en de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van allestaande, ongezonde of functioneel onaanpaste woningen en voor de afbraak van ongezonde of bouwvallige allestaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

Art. 181. De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 176 tot 178.

Art. 182. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt gesloten;

6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin de dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;

7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;

8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Art. 183. Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Art. 184. Les aides sont versées sous forme de subventions.

Art. 185. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Section 2. — Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des associations agréées par le Gouvernement

Art. 186. La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux associations agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Art. 187. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables.

Art. 188. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et de l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 184 du présent Code.

Section 3. — Des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement

Art. 189. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.

Section 4. — Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel

Art. 190. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats;

7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;

8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendomsoverdracht.

Art. 183. De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

Art. 184. De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

Art. 185. De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

Afdeling 2. — Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende verenigingen

Art. 186. Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende verenigingen een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

Art. 187. De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten.

Art. 188. § 1. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werken en de kostprijs hiervan.

§ 2. Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 184 van deze Code.

Afdeling 3. — Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

Art. 189. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

Afdeling 4. — Subsidies voor solidair wonen en intergenerationeel wonen

Art. 190. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest met het oog op het creëren van solidair of intergenerationele woningen een subsidie toekennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

Section 5. — Des subsides aux associations œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination

Art. 191. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée ou à un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

CHAPITRE III. — *Des sanctions*

Art. 192. En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres I^{er} et II du présent titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant. Si les montants susmentionnés ne se sont pas payés volontairement et dans les délais fixés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

TITRE IX. — *L'HABITAT ITINERANT*

Art. 193. § 1^{er}. Le droit à un logement décent rappelé à l'article 3 n'exclut pas l'habitat itinérant.

Afin de rendre effectif pour ce type d'habitat le droit à un logement décent, le Gouvernement détermine par arrêté les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 que doivent rencontrer spécifiquement l'habitat itinérant et les terrains mis à disposition de ce dernier par l'autorité publique. Il détermine également les critères du rattachement territorial des unités d'habitat itinérant à la Région.

§ 2. Les dispositions du Titre III ne s'appliquent pas à l'habitat itinérant, à l'exception de celles du chapitre I^{er} de ce titre.

§ 3. La mise à disposition du public d'unités d'habitat itinérant n'est du ressort ni des opérateurs immobiliers publics, ni des agences immobilières sociales.

§ 4. Les aides à l'acquisition, la location ou la rénovation à charge du budget de la Région ne concernent pas l'habitat itinérant.

TITRE X. — *DE L'EGALITE DE TRAITEMENT*

CHAPITRE I^{er}. — *Dispositions générales*

Art. 194. Le présent titre a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.

CHAPITRE II. — *Définitions*

Art. 195. Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :

1° critères protégés : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale;

2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base de l'un des critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable;

3° discrimination directe : distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;

Afdeling 5. — Subsidiën aan verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan

Art. 191. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden en regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

HOOFDSTUK III. — *De sancties*

Art. 192. Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag. Indien de voornoemde bedragen niet vrijwillig en binnen de termijnen, bepaald door de Regering of de gemachtigd ambtenaar, betaald worden kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïmplementeerd en uitvoerbaar verklaard.

TITEL IX. — *MOBIELE WONINGEN*

Art. 193. § 1. Het recht op een behoorlijk woning, waaraan in artikel 3 herinnerd wordt, sluit de mobiele woningen niet uit.

Om het recht op behoorlijke huisvesting werkelijk te maken voor dat soort woning, bepaalt de Regering bij besluit de in artikel 4 bedoelde minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan mobiele woningen en terreinen die de overheid daartoe ter beschikking stelt specifiek moeten voldoen. Tevens bepaalt de Regering de criteria voor de territoriale binding van de mobiele woningen met het Gewest.

§ 2. De bepalingen van Titel III zijn niet van toepassing op mobiele woningen, met uitzondering van die van Hoofdstuk I van die titel.

§ 3. Mobiele woningen ter beschikking stellen van het publiek behoort niet tot de taken van de openbaar vastgoedbeheerders of van de sociale verhuurkantoren.

§ 4. Aankoop-, huur- of de renovatiesubsidies ten laste van de begroting van het Gewest hebben geen betrekking op mobiele woningen.

TITEL X. — *GELIJKE BEHANDELING*

HOOFDSTUK I. — *Algemene bepalingen*

Art. 194. Deze titel heeft tot doel, met betrekking tot de toegang tot de huisvesting, een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst.

HOOFDSTUK II. — *Definities*

Art. 195. Voor de toepassing van deze titel, verstaat men onder :

1° beschermde criteria : geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst;

2° direct onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer iemand ongunstiger wordt behandeld dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van één van de beschermde criteria;

3° directe discriminatie : direct onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;

4° distinction indirecte : la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés;

5° discrimination indirecte : distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;

6° harcèlement : comportement indésirable qui est lié à l'un des critères protégés, et qui a pour objet ou pour effet de porter atteinte à la dignité de la personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant;

7° action positive : mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique;

8° aménagements raisonnables : mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, à un logement social ou moyen, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées;

9° logement : le logement mis en location ou en vente par l'un des opérateurs visés à l'article 200, § 2;

10° injonction de discriminer : tout comportement consistant à enjoindre à quiconque de pratiquer une discrimination, sur la base de l'un des critères protégés, à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres;

11° groupements d'intérêts : les organisations, associations ou groupements visés à l'article 212.

CHAPITRE III. — Principe d'égalité de traitement et justification des distinctions

Art. 196. § 1^{er}. Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.

§ 2. La discrimination s'entend de :

- la discrimination directe;
- la discrimination indirecte;
- l'injonction de discriminer;
- le harcèlement.

Art. 197. Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Art. 198. Par dérogation à l'article 192, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, constitue une discrimination directe, sauf dans les hypothèses visées à l'article 195.

Art. 199. Toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination indirecte,

– à moins que la disposition, le critère ou la pratique apparemment neutre qui est au fondement de cette distinction indirecte soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires; ou

– à moins que, en cas de distinction indirecte sur la base d'un handicap, il soit démontré qu'aucun aménagement raisonnable ne peut être mis en place.

Art. 200. § 1^{er}. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, des mesures d'action positives peuvent être prises ou maintenues.

§ 2. Une mesure d'action positive ne peut être mise en œuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;
- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;
- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;

4° indirect onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze personen gekenmerkt door een beschermd criterium bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen;

5° indirecte discriminatie : indirect onderscheid op grond van een beschermd criterium dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;

6° intimidatie : ongewenst gedrag dat met één van de beschermde criteria verband houdt, en tot doel of als gevolg heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd;

7° positieve actie : specifieke maatregelen om de nadelen verband houdende met één van de beschermde criteria te voorkomen of te compenseren, met het oog op het waarborgen van een volledige gelijkheid in de praktijk;

8° redelijke aanpassingen : passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot een sociale of middelgrote woning tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande maatregelen in het kader van het gevoerde overheidsbeleid inzake personen met een handicap, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd;

9° woning : de woning die te huur of te koop wordt gesteld door één van de operatoren bedoeld in artikel 200, § 2;

10° opdracht tot discrimineren : elke handelwijze die er in bestaat wie ook opdracht te geven om een persoon, een groep, een gemeenschap of één van hun leden te discrimineren op grond van één van de beschermde criteria;

11° belangenverenigingen : de in artikel 212 bedoelde organisaties, verenigingen en groeperingen.

HOOFDSTUK III. — Beginsel van gelijke behandeling en rechtvaardiging van onderscheid

Art. 196. § 1. In de zin van deze titel, houdt het beginsel van gelijke behandeling de afwezigheid in van elke vorm van discriminatie.

§ 2. Onder discriminatie wordt verstaan :

- directe discriminatie;
- indirecte discriminatie;
- opdracht tot discrimineren;
- intimidatie.

Art. 197. Elk direct onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een directe discriminatie, tenzij dit directe onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Art. 198. In afwijking van artikel 192, vormt elk direct onderscheid op grond van zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming een directe discriminatie, behalve in de in artikel 195 bedoelde gevallen.

Art. 199. Elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een indirecte discriminatie,

– tenzij de ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze die aan de grondslag ligt van dit indirecte onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn; of

– tenzij, in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap, aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden.

Art. 200. § 1. Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling, kunnen maatregelen van positieve actie worden getroffen of gehandhaafd.

§ 2. Een maatregel van positieve actie kan slechts worden uitgevoerd mits naleving van de volgende voorwaarden :

- er moet een kennelijke ongelijkheid zijn;
- het verdwijnen van deze ongelijkheid moet worden aangewezen als een te bevorderen doelstelling;
- de maatregel van positieve actie moet van tijdelijke aard zijn en van die aard zijn dat hij verdwijnt zodra de beoogde doelstelling is bereikt;

– la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui.

Art. 201. § 1^{er}. Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur la grossesse, l'accouchement et la maternité est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 2. Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur le changement de sexe est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 3. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, les dispositions relatives à la protection de la grossesse et de la maternité ne s'analysent pas en une quelconque forme de discrimination, mais sont une condition pour la réalisation de l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes.

CHAPITRE IV. — *Champ d'application*

Art. 202. § 1^{er}. Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement;
- 4° aux modalités d'octroi de logement.

§ 2. Le présent titre s'applique aux opérateurs suivants :

- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les sociétés immobilières de service public;
- le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les agences immobilières sociales;
- les sociétés de crédit social;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- les communes;
- les C.P.A.S.;
- les régies communales autonomes;
- la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Le présent titre s'applique également à toutes les personnes du secteur public qui s'occupent à quelque niveau que ce soit de l'accès au logement au sein des organismes visés au § 2.

CHAPITRE V. — *Dispositifs de protection*

Art. 203. § 1^{er}. Lorsqu'une plainte est introduite par ou au bénéfice d'une personne en raison d'une violation du présent titre, celui ou celle contre qui la plainte est dirigée ne peut prendre une mesure préjudiciable à l'encontre de la personne concernée, sauf pour des raisons qui sont étrangères à cette plainte.

§ 2. Au sens du § 1^{er}, il y a lieu d'entendre par plainte :

- une plainte motivée introduite par la personne concernée auprès de l'organisme contre lequel la plainte est dirigée, conformément aux procédures en vigueur;
- une plainte motivée introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts;
- une action en justice introduite par la personne concernée;
- une action en justice introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts.

La plainte motivée visée au § 2, alinéa 1^{er}, premier et deuxième tirets, est datée, signée et notifiée par lettre recommandée à la poste, dans laquelle sont exposés les griefs adressés à l'auteur de la discrimination alléguée.

§ 3. Lorsqu'une mesure préjudiciable est adoptée vis-à-vis de la personne concernée dans un délai de douze mois suivant l'introduction de la plainte, il appartient à celui ou celle contre qui la plainte est dirigée de prouver que la mesure préjudiciable a été adoptée pour des motifs qui sont étrangers à cette plainte.

Lorsqu'une action en justice a été introduite par ou au bénéfice de la personne concernée, le délai visé à l'alinéa 1^{er}, est prolongé jusqu'à échéance d'un délai de trois mois suivant le jour où la décision intervenue est coulée en force de chose jugée.

– de maatregel van positieve actie mag andermans rechten niet onnodig beperken.

Art. 201. § 1. Voor de toepassing van deze titel, wordt een direct onderscheid op grond van zwangerschap, bevalling of moederschap gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 2. Voor de toepassing van deze titel, wordt een direct onderscheid op grond van geslachtsverandering gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 3. Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling, kunnen de bepalingen betreffende de bescherming van de zwangerschap en het moederschap niet beschouwd worden als een vorm van discriminatie, maar zijn zij een voorwaarde voor de verwezenlijking van de gelijke behandeling van mannen en vrouwen.

HOOFDSTUK IV. — *Toepassingsgebied*

Art. 202. § 1. Deze titel is onder meer, maar niet uitsluitend, van toepassing op :

- 1° de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting;
- 2° de voorstelling, de voorlichting en de bekendmaking inzake toegang tot huisvesting;
- 3° de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning;
- 4° de regels voor het toekennen van een woning.

§ 2. Deze titel is van toepassing op de volgende operatoren :

- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- de openbare vastgoedmaatschappijen;
- het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de sociale verhuurkantoren;
- de instellingen voor sociaal krediet;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- de gemeenten;
- de O.C.M.W.'s;
- de autonome gemeentelijke regieën;
- de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 3. Deze titel is ook van toepassing op alle personen uit de openbare sector die op welk niveau dan ook binnen de in § 2 bedoelde instanties werken rond toegang tot huisvesting.

HOOFDSTUK V. — *Rechtsbescherming*

Art. 203. § 1. Wanneer een klacht wordt ingediend door of ten voordele van een persoon wegens schending van deze titel, mogen zij tegen wie deze klacht is ingediend geen nadelige maatregelen treffen ten aanzien van de betrokkene, behalve om redenen die vreemd zijn aan de klacht.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, wordt onder klacht verstaan :

- een met redenen omklede klacht ingediend door de betrokkene bij de instantie tegen wie de klacht is ingediend, overeenkomstig de van kracht zijnde procedures;
- een met redenen omklede klacht ingediend ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging;
- een rechtsvordering ingesteld door de betrokkene;
- een rechtsvordering ingesteld ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging.

De in § 2, eerste lid, eerste en tweede streepje bedoelde met redenen omklede klacht, bestaat in een gedateerde, ondertekende en bij ter post ter kennis gebrachte aangetekende brief waarin de grieven ten aanzien van de dader van de vermeende discriminatie worden uiteengezet.

§ 3. Wanneer een nadelige maatregel wordt getroffen ten aanzien van de betrokkene binnen twaalf maanden na het indienen van de klacht, valt de bewijslast dat de nadelige maatregel werd getroffen om redenen die vreemd zijn aan de klacht, ten laste van diegene tegen wie de klacht is ingediend.

Indien een rechtsvordering door of ten voordele van de betrokkene werd ingesteld, wordt de in het eerste lid bedoelde periode verlengd tot drie maanden na de dag waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is getreden.

§ 4. Lorsqu'il a été jugé qu'une mesure préjudiciable a été adoptée en contravention au § 1^{er}, l'auteur de la mesure doit verser à la personne concernée des dommages et intérêts dont le montant correspond, au choix de cette personne, soit à l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, soit au dommage que celle-ci a réellement subi. Dans ce dernier cas, il appartient à la personne concernée de prouver l'étendue du préjudice qu'elle a subi.

§ 5. La protection visée dans le présent article est également d'application aux personnes qui interviennent comme témoins par le fait que, dans le cadre de l'instruction de la plainte visée au § 2, elles font connaître à la personne auprès de qui la plainte est introduite, dans un document daté et signé, les faits qu'elles ont elles-mêmes vus ou entendus et qui sont en relation avec la situation qui fait l'objet de la plainte ou par le fait qu'elles interviennent en tant que témoins en justice.

§ 6. A la demande de la partie défenderesse, le juge saisi de la demande visée au § 2 peut décider d'abrèger les délais visés au § 3.

Art. 204. § 1^{er}. En cas de discrimination, sans préjudice des articles 205 et suivants, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle.

La personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme forfaitaire fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subi.

§ 2. L'indemnisation forfaitaire du préjudice moral visée au § 1^{er} est fixée à un montant de 650 euros; ce montant est porté à 1.300 euros dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi.

§ 3. Les montants visés au § 2 sont indexés chaque année au 1^{er} janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. L'indice de départ est celui du mois de novembre 2008.

Art. 205. Le juge peut, à la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts, ou du ministère public condamner au paiement d'une astreinte l'auteur de la discrimination pour le cas où il ne serait pas mis fin à celle-ci. Le juge statue conformément aux articles 1385/2 à 1385/9 du Code judiciaire.

Art. 206. § 1^{er}. A la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts ou du ministère public, le président du tribunal compétent constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du présent titre.

Le président du tribunal peut ordonner la levée de la cessation dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions.

§ 2. A la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, § 2.

§ 3. Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.

§ 4. Wanneer geoordeeld wordt dat de nadelige maatregel in strijd is met § 1, moet hij die de maatregel genomen heeft aan de betrokkene een schadevergoeding betalen die, naar keuze van die persoon, gelijk is aan hetzij de in artikel 202 bedoelde forfaitaire schadevergoeding, hetzij aan de werkelijk door de persoon geleden schade. In laatstgenoemd geval, moet de betrokkene de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 5. De in dit artikel bedoelde bescherming is eveneens van toepassing op de personen die optreden als getuige doordat zij, in het kader van het onderzoek van de in § 2 bedoelde klacht, in een ondertekend en gedateerd document de feiten die zij zelf hebben gezien of gehoord en die betrekking hebben op de toestand die het voorwerp is van de klacht, ter kennis brengen van de persoon bij wie de klacht wordt ingediend, of doordat zij optreden als getuige in rechte.

§ 6. Op vraag van de verweerder, kan de rechter bij wie de in § 2 bedoelde klacht aanhangig is gemaakt, beslissen om de in § 3 bedoelde termijn in te korten.

Art. 204. § 1. In geval van discriminatie, kan het slachtoffer, onverminderd de artikelen 205 en volgende, een schadevergoeding vorderen overeenkomstig het contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht.

De persoon die het discriminatieverbod heeft geschonden moet aan het slachtoffer een vergoeding betalen die, naar keuze van het slachtoffer, gelijk is aan hetzij een forfaitair bedrag zoals uiteengezet in § 2, hetzij aan de werkelijk door het slachtoffer geleden schade. In laatstgenoemd geval, moet het slachtoffer de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 2. De in § 1 bedoelde forfaitaire vergoeding van de morele schade wordt bepaald op 650 euro; dat bedrag wordt verhoogd tot 1.300 euro indien de dader niet kan aantonen dat de betwiste ongunstige of nadelige behandeling ook op niet-discriminerende gronden getroffen zou zijn of omwille van andere omstandigheden, zoals de bijzondere ernst van de geleden morele schade.

§ 3. De in § 2 bedoelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd rekening houdend met de index van de consumptieprijzen van de maand november, met toepassing van de volgende indexeringsformule : het nieuwe bedrag is gelijk aan het basisbedrag vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de beginindex. De beginindex is de index van de maand november 2008.

Art. 205. De rechter kan, op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, diegene die de discriminatie heeft gepleegd, veroordelen tot de betaling van een dwangsom wanneer aan die discriminatie geen einde is gemaakt. De rechter doet uitspraak overeenkomstig de artikelen 1385/2 tot 1385/9 van het Gerechtelijk Wetboek.

Art. 206. § 1. Op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank het bestaan vast van een zelfs onder het strafrecht vallende daad waardoor de bepalingen van deze titel worden overtreden en beveelt hij de staking ervan.

De voorzitter van de rechtbank kan de opheffing van de staking bevelen zodra bewezen is dat een einde is gemaakt aan de overtreding.

§ 2. Op vraag van het slachtoffer, kan de voorzitter van de rechtbank de in artikel 202, § 2 bedoelde forfaitaire schadevergoeding aan het slachtoffer toekennen.

§ 3. De voorzitter van de rechtbank kan bevelen dat zijn beslissing of de samenvatting die hij opstelt, wordt aangeplakt tijdens de door hem bepaalde termijn, zowel buiten als binnen de inrichtingen van de overtreder of de lokalen die hem toebehoren, en dat zijn vonnis of de samenvatting ervan in kranten of op enige andere wijze wordt bekendgemaakt, dit alles op kosten van de overtreder.

Deze maatregelen van openbaarmaking mogen evenwel slechts opgelegd worden indien zij er kunnen toe bijdragen dat de gewraakte daad of de uitwerking ervan ophouden.

§ 4. L'action fondée sur le § 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé.

Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Sous peine de nullité, la requête contient :

1° l'indication des jours, mois et année;

2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;

3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;

4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître au plus tôt trois jours, au plus tard huit jours après l'envoi du pli judiciaire.

Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.

Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.

§ 5. Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux compétences du Conseil d'Etat, telles que définies par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

CHAPITRE VI. — Dispositions pénales

Art. 207. Pour l'application du présent chapitre, la discrimination s'entend de toute forme de discrimination directe intentionnelle, de discrimination indirecte intentionnelle, d'injonction de discriminer ou de harcèlement, fondée sur un critère protégé.

Art. 208. § 1^{er}. Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement :

1° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;

2° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;

3° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination ou à la ségrégation à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés;

4° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

§ 2. Quiconque, dans l'une des circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, diffuse des idées fondées sur la supériorité ou la haine raciale, est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement.

§ 4. – De vordering die steunt op § 1 wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding.

Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie.

Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift :

1° de dag, de maand en het jaar;

2° de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;

3° de naam en het adres van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon tegen wie de vordering wordt ingesteld;

4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen ten vroegste drie dagen en ten laatste acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafrecht.

Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aangehangen gemaakte feiten ingesteld is, wordt over de strafvervolging pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting, is de verjaring van de strafvordering geschorst.

Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de procureur des Konings.

§ 5. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Raad van State zoals bepaald in de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State.

HOOFDSTUK VI. — Strafrechtelijke bepalingen

Art. 207. Voor de toepassing van dit hoofdstuk, wordt begrepen onder discriminatie, elke vorm van opzettelijke directe discriminatie, opzettelijke indirecte discriminatie, opdracht tot discrimineren en intimidatie op grond van de beschermde criteria.

Art. 208. § 1. – Met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft :

1° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;

2° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;

3° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie of tot segregatie jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria;

4° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

§ 2. Hij die, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, denkbeelden die zijn gegrond op rassuperioriteit of rassenhaat, verspreidt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen.

§ 3. Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, quiconque fait partie d'un groupement ou d'une association qui, de manière manifeste et répétée, prône la discrimination ou la ségrégation fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, dans les circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, ou lui prête son concours.

Art. 209. Est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans, tout fonctionnaire ou officier public, tout agent de l'autorité ou de la force publique qui, dans l'exercice de ses fonctions, commet une discrimination à l'égard d'une personne en raison de l'un des critères protégés.

Les mêmes peines sont applicables lorsque les faits sont commis à l'égard d'un groupe, d'une communauté et de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

Si l'inculpé justifie qu'il a agi par ordre de ses supérieurs pour des objets du ressort de ceux-ci et sur lesquels il leur était dû obéissance hiérarchique, les peines sont appliquées seulement aux supérieurs qui ont donné l'ordre.

Si les fonctionnaires ou officiers publics prévenus d'avoir ordonné, autorisé ou facilité les actes arbitraires susmentionnés prétendent que leur signature a été surprise, ils sont tenus conformément à l'article 29 du Code d'instruction criminelle, d'en donner avis sur-le-champ au procureur du Roi compétent, et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

Si l'un des actes arbitraires susmentionnés est commis au moyen de la fausse signature d'un fonctionnaire public, les auteurs du faux et ceux qui, méchamment ou frauduleusement, en font usage sont punis de la réclusion de dix ans à quinze ans.

Art. 210. Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, ceux qui ne se conforment pas à un jugement ou un arrêt rendu en vertu de l'article 204 à la suite d'une action en cessation.

Art. 211. Toutes les dispositions du livre premier du Code pénal, sans exceptions du chapitre VII et de l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent titre.

CHAPITRE VII. — *Charge de la preuve*

Art. 212. Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les procédures juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

Art. 213. § 1^{er}. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un critère protégé; ou

2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence.

§ 3. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou

2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou

3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable.

CHAPITRE VIII. — *Instances compétentes*

Art. 214. Peuvent ester en justice dans les litiges auxquels l'application du présent titre donnerait lieu, lorsqu'un préjudice est porté aux fins statutaires qu'ils se sont donné pour mission de poursuivre :

§ 3. Met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen wordt gestraft, hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die kennelijk en herhaaldelijk discriminatie of segregatie op grond van nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming verkondigt, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, of zijn medewerking eraan verleent.

Art. 209. Met een gevangenisstraf van twee maanden tot twee jaar wordt gestraft, ieder openbaar officier of ambtenaar, iedere beambte van het openbaar gezag of van de openbare macht die in de uitoefening van zijn ambt een persoon discrimineert wegens één van de beschermde criteria.

Dezelfde straffen worden toegepast wanneer de feiten begaan zijn jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

Indien de verdachte bewijst dat hij heeft gehandeld op bevel van zijn meerderen, in zaken die tot hun bevoegdheid behoren en waarin hij hen als ondergeschikte gehoorzaamheid verschuldigd was, worden de straffen alleen toegepast op de meerderen die het bevel hebben gegeven.

Indien de openbare officieren of ambtenaren die beticht worden de bovengenoemde daden van willekeur bevolen, toegelaten of vergemakkelijkt te hebben, beweren dat hun handtekening bij verrassing is verkregen, zijn zij overeenkomstig artikel 29 van het Wetboek van Strafvordering verplicht daarvan dadelijk bericht te geven aan de bevoegde procureur des Konings en aan die magistraat alle desbetreffende inlichtingen, processen-verbaal en akten te doen toekomen.

Indien één van de bovengenoemde daden van willekeur is gepleegd door middel van de valse handtekening van een openbaar ambtenaar, worden de daders van de valsheid en zij die er kwaadwillig of bedrieglijk gebruik van maken, gestraft met opsluiting van tien jaar tot vijftien jaar.

Art. 210. Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen worden gestraft zij die zich niet voegen naar een vonnis of een arrest dat, als gevolg van een vordering tot staking, overeenkomstig artikel 204 werd gewezen.

Art. 211. Alle bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn van toepassing op de in deze titel bedoelde misdrijven.

HOOFDSTUK VII. — *Bewijslast*

Art. 212. De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle gerechtelijke procedures, met uitzondering van de strafrechtelijke procedures.

Art. 213. § 1. Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van één van de beschermde criteria kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. Onder feiten die het bestaan van een directe discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° de gegevens waaruit een bepaald patroon van ongunstige behandeling blijkt ten opzichte van personen op wie een welbepaald beschermd criterium van toepassing is; of

2° de gegevens waaruit blijkt dat de situatie van het slachtoffer van de ongunstigere behandeling, vergelijkbaar is met de situatie van de referentiepersoon.

§ 3. Onder feiten die het bestaan van een indirecte discriminatie op grond van een beschermd criterium kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten die algemeen bekend zijn; of

2° het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid; of

3° elementair statistisch materiaal waaruit een ongunstige behandeling blijkt.

HOOFDSTUK VIII. — *Bevoegde instanties*

Art. 214. Kunnen in rechte optreden in de rechtsgeschillen waartoe de toepassing van deze titel aanleiding kan geven, wanneer afbreuk wordt gedaan aan de statutaire opdrachten die ze zich tot doel hebben gesteld :

1° tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination;

2° les organisations représentatives des travailleurs et des employeurs, visées à l'article 3 de la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires;

3° les organisations représentatives au sens de la loi du 19 décembre 1974 organisant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités;

4° les organisations syndicales représentatives au sein de l'organe de concertation syndicale désigné pour les administrations, services ou institutions pour lesquels la loi du 19 décembre 1974 réglant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités n'est pas d'application;

5° les organisations représentatives des travailleurs indépendants.

Art. 215. Lorsque la victime de la discrimination est une personne physique ou une personne morale identifiée, l'action des groupements d'intérêts ne sera recevable que s'ils prouvent qu'ils ont reçu l'accord de la victime.

CHAPITRE IX. — *Promotion de l'égalité de traitement*

Art. 216. Le Gouvernement désigne un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à promouvoir l'égalité de traitement.

Cet/ces organisme(s) est/sont compétent(s) pour :

1° l'aide aux victimes de discrimination en les accompagnant dans les procédures de recours;

2° la rédaction de rapports, d'études et de recommandations portant sur tous les aspects en rapport avec la discrimination. ».

Dispositions transitoires

Art. 3. L'article 21 entrera en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement portant exécution de cette disposition.

Les articles 24 à 33 entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Ils ne s'appliquent pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

L'article 67, 9° entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Les articles 81 à 89 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

L'article 124, 4° entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Art. 4. Dans l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, à l'article 2, 14°, à l'alinéa qui commence par les mots « La période de 9 ans », les mots « l'article 21, § 2, alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « l'article 18, § 2, alinéa 2 ».

Art. 5. Le Gouvernement adapte les dispositions législatives faisant référence à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement pour les mettre en concordance avec la numérotation du présent Code.

Aussi longtemps que les références législatives et réglementaires à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement n'ont pas été adaptées, ces références s'entendent comme faites au présent Code et sont à lire selon le tableau de correspondance figurant à l'annexe I^{re}.

1° elke instelling van openbaar nut en elke vereniging die op de dag van de feiten ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezitten en zich statutair tot doel stellen de rechten van de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden;

2° de representatieve werknemers- en werkgeversorganisaties bedoeld bij artikel 3 van de wet van 5 december 1968 betreffende de collectieve arbeidsovereenkomsten en paritaire comités;

3° de representatieve vakorganisaties in de zin van de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel;

4° de representatieve vakorganisaties in het aangewezen orgaan van vakbondsoverleg voor de administraties, diensten of instellingen waarop de wet van 19 december 1974 tot de regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel niet van toepassing is;

5° de representatieve organisaties van de zelfstandigen.

Art. 215. Wanneer het slachtoffer van de discriminatie een geïdentificeerd natuurlijk persoon of een rechtspersoon is, is de vordering van de belangenverenigingen alleen ontvankelijk als zij aantonen dat zij de instemming van het slachtoffer hebben gekregen.

HOOFDSTUK IX. — *Bevordering van de gelijke behandeling*

Art. 216. De Regering wijst één of meerdere organen aan met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen.

Dit/deze orgaan/organen is/zijn bevoegd om :

1° bijstand te verlenen aan de slachtoffers van discriminatie, door hen bij de beroepsprocedures te begeleiden;

2° verslagen op te stellen, onderzoeken uit te voeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot alle aspecten in verband met discriminatie. ».

Overgangsbepalingen

Art. 3. Artikel 21 zal in werking treden op de dag van inwerking-treding van het besluit van de Regering tot uitvoering van deze bepaling.

De artikelen 24 tot 33 treden in werking op 1 juli 2014. Zij zijn niet van toepassing op de toewijzing van woningen die vóór deze datum beschikbaar zijn voor verhuur, behoudens indien de toewijzingsprocedure van de huurwoningen op deze datum nog niet werd gelanceerd.

Artikel 67, 9° treedt in werking op 1 januari 2014.

De artikelen 81 tot 89 treden in werking op 1 januari 2014.

Artikel 124, 4°, treedt in werking op 1 januari 2016.

Art. 4. In de ordonnantie van 12 december 1991 houdende de oprichting van begrotingsfondsen worden in artikel 2, 14°, in het lid dat begint met de woorden « De in het vorige lid bedoelde duur van 9 jaar », de woorden « artikel 21, § 2, lid 1 » vervangen door de woorden « artikel 18, § 2, lid 2 ».

Art. 5. De Regering past de wettelijke bepalingen aan die verwijzen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode om deze in overeenstemming te brengen met de nummering van deze Code

Zolang de wettelijke en reglementaire verwijzingen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode niet zijn aangepast, gelden zij als verwijzingen naar deze Code en worden zij gelezen volgens de in bijlage I opgenomen concordantietabel.

Annexe I^{re}
Tableau de concordanceBijlage I
Concordantietabel

Ordonnance 17 juillet 2003 Ordonnantie 17 juli 2003	Code bruxellois du logement 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013
Art. 1	Art. 1
Art. 2	Art. 2
Art. 3	Art. 3
Art. 3bis	Art. 2, § 3
Art. 4	Art. 4
Art. 5	Art. 5
Art. 6	
Art. 7	
Art. 8	Art. 6
Art. 9	Art. 9
Art. 10	
Art. 11	Art. 13
Art. 12	Art. 14
Art. 7	
Art. 14	Art. 8
Art. 15	Art. 10
Art. 16	Art. 11
Art. 17	Art. 12
Art. 18	Art. 15
Art. 18bis	Art. 15, § 3
Art. 19	Art. 16
Art. 20	Art. 17
Art. 21	Art. 18
Art. 22	Art. 19
Art. 23	Art. 135
Art. 23bis	Art. 24
Art. 23ter	Art. 25
Art. 23quater	Art. 26
Art. 23quinquies	Art. 27
Art. 23sexies	Art. 28
Art. 28bis	
Art. 23septies	Art. 29
Art. 23octies	Art. 30
Art. 23novies	Art. 31
Art. 23decies	Art. 32
Art. 23undecies	Art. 33
Art. 23duodecies	Art. 20
Art. 21	
Art. 23duodecies, § 7	Art. 22
Art. 23duodecies, § 8	Art. 23.
Art. 24	Art. 34
Art. 25	Art. 35
Art. 26	Art. 36
Art. 27	Art. 37
Art. 28	Art. 38
Art. 29	Art. 39
Art. 30	Art. 40
Art. 31	Art. 41

Ordonnance 17 juillet 2003 Ordonnantie 17 juli 2003	Code bruxellois du logement 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013
Art. 32	Art. 42
Art. 33	Art. 43
Art. 34	Art. 44
Art. 35	Art. 45
Art. 36	Art. 46
Art. 37	Art. 47
Art. 38	Art. 48
Art. 39	Art. 49
Art. 40	Art. 50
Art. 41	Art. 51
Art. 42	Art. 52
Art. 43	Art. 53
Art. 44	Art. 54
Art. 45	Art. 55
Art. 46	Art. 56
Art. 47	Art. 57
Art. 48	Art. 58
Art. 49	Art. 59
Art. 50	Art. 60
Art. 51	Art. 61
Art. 52	Art. 62
Art. 53	Art. 63
Art. 54	Art. 64
Art. 55	Art. 65
Art. 56	Art. 66
Art. 57	Art. 67
Art. 58	Art. 68
Art. 59	Art. 69
Art. 60	Art. 70
Art. 61	Art. 71
Art. 62	Art. 72.
Art. 63	Art. 73
Art. 64	Art. 74
Art. 65	Art. 75
Art. 66	Art. 76
Art. 67	Art. 77
Art. 68	Art. 78
Art. 69	Art. 79
Art. 70	Art. 80
Art. 71	Art. 81
Art. 72	Art. 82
Art. 73	Art. 83
Art. 74	Art. 84
Art. 75	Art. 85
Art. 76	Art. 86
Art. 77	Art. 87
Art. 78.	Art. 88
Art. 89	
Art. 79	Art. 111
Art. 80	Art. 112

Ordonnance 17 juillet 2003 Ordonnantie 17 juli 2003	Code bruxellois du logement 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013
Art. 81	Art. 113
Art. 82	Art. 114
Art. 83	Art. 115
Art. 84	Art. 116
Art. 85	Art. 117
Art. 86	Art. 118
Art. 87	Art. 119
Art. 88	Art. 120
Art. 89	Art. 121
Art. 90	Art. 122
Art. 91	Art. 123
Art. 92	Art. 124
Art. 93	Art. 125
Art. 94	Art. 126
Art. 95	Art. 127
Art. 96	Art. 128
Art. 128 <i>bis</i>	
Art. 97	Art. 90
Art. 98	Art. 91
Art. 99	Art. 92
Art. 100	Art. 93
Art. 101	Art. 94
Art. 102	Art. 95
Art. 103	Art. 96
Art. 104	Art. 97
Art. 105	Art. 98
Art. 106	Art. 99
Art. 107	Art. 100
Art. 108	Art. 101
Art. 109	Art. 102
Art. 110	Art. 103
Art. 111	Art. 104
Art. 112	Art. 105
Art. 113	Art. 106
Art. 114	Art. 107
Art. 115	Art. 129
Art. 116	Art. 130
Art. 117	Art. 131
Art. 118	Art. 132
Art. 119	Art. 133
Art. 120	Art. 108
Art. 121	Art. 109
Art. 122	Art. 110
Art. 134	
Art. 123	Art. 136
Art. 124	Art. 137
Art. 125	Art. 160
Art. 126	Art. 161
Art. 127	Art. 162
Art. 128	Art. 163

Ordonnance 17 juillet 2003 Ordonnantie 17 juli 2003	Code bruxellois du logement 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013
Art. 129	Art. 164
Art. 130	Art. 165
Art. 131	Art. 166
Art. 132	Art. 167
Art. 133	Art. 168
Art. 134	Art. 169
Art. 135	Art. 170
Art. 136	Art. 171
Art. 137	Art. 172
Art. 138	Art. 173
Art. 139	Art. 174
Art. 140	Art. 175
Art. 141	Art. 176
Art. 142	Art. 177
Art. 143	Art. 178
Art. 144	Art. 179
Art. 145	Art. 180
Art. 146	Art. 181
Art. 147	Art. 182
Art. 148	Art. 183
Art. 149	Art. 184.
Art. 150	Art. 185
Art. 151	Art. 186
Art. 152.	Art. 187
Art. 188	
Art. 153	Art. 189
Art. 154	Art. 138
Art. 155	Art. 139
Art. 156	Art. 140
Art. 157	Art. 141
Art. 158	Art. 142
Art. 159	Art. 143
Art. 160	Art. 144
Art. 161	Art. 145
Art. 162	Art. 146
Art. 163	Art. 147
Art. 164	Art. 148
Art. 165	Art. 149
Art. 166	Art. 150
Art. 167	Art. 151
Art. 168	Art. 152
Art. 169	Art. 153
Art. 170	Art. 154
Art. 171	Art. 155
Art. 172	Art. 156
Art. 173	Art. 157
Art. 174	Art. 158
Art. 175	Art. 159
Art. 175bis	Art. 191
Art. 176	Art. 192

Ordonnance 17 juillet 2003 Ordonnantie 17 juli 2003	Code bruxellois du logement 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013
Art. 177	Art. 193
Art. 178	Art. 194
Art. 179	Art. 195
Art. 180	Art. 196
Art. 181	Art. 197
Art. 182	Art. 198
Art. 183	Art. 199
Art. 184	Art. 200
Art. 185	Art. 201
Art. 186	Art. 202
Art. 187	Art. 203
Art. 188	Art. 204
Art. 189	Art. 205
Art. 190	Art. 206
Art. 191	Art. 207
Art. 192	Art. 208
Art. 193	Art. 209
Art. 194	Art. 210
Art. 195	Art. 211
Art. 196	Art. 212
Art. 197	Art. 213
Art. 198	Art. 214

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Bruxelles, le 11 juillet 2013.

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

R. VERVOORT

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

G. VANHENGEL

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

Mme E. HUYTEBROECK

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

Mme B. GROUWELS

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

Mme C. FREMAULT

—
Note

Documents du Parlement :

Session ordinaire 2012/2013

A-355/1 Projet d'ordonnance

A-355/2 Rapport

A-355/3 Amendements après rapport

Compte rendu intégral :

Discussion et adoption : séance du vendredi 28 juin 2013.

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het Belgisch Staatsblad zal worden bekendgemaakt.

Brussel, 11 juli 2013.

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

R. VERVOORT

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

G. VANHENGEL

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

Mevr. E. HUYTEBROECK

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

Mevr. B. GROUWELS

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

Mevr. C. FREMAULT

—
Nota

Documenten van het Parlement :

Gewone zitting 2012/2013

A-355/1 Ontwerp van ordonnantie

A-355/2 Verslag

A-355/3 Amendementen na verslag

Integraal verslag :

Bespreking en aanneming : vergadering van vrijdag 28 juni 2013.