

## Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1977.

9 JUIN 1977

### PROPOSITION DE LOI

relative à la salubrité des habitations.

(Déposée par M. Clerfayt.)

### DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La législation belge, en matière de logements insalubres offre un certain nombre de moyens appréciables pour apporter à la salubrité de l'équipement immobilier du pays une sensible amélioration.

Le chapitre IX du Code du logement (articles 64 à 70) est consacré à la lutte contre les logements insalubres. Il est du reste la reproduction fidèle de la loi du 7 décembre 1953, modifiée par celle du 27 juin 1956, sur le même sujet.

En vertu de ces textes légaux, plusieurs arrêtés royaux d'exécution ont été pris en vue de susciter soit la disparition des logements insalubres non améliorables, soit l'assainissement des logements insalubres améliorables.

Il est incontestable que des résultats ont été obtenus, encourageants certes, mais insuffisants dans l'ensemble. Parmi les causes principales de cette insuffisance, il convient de citer les multiples freins mis à l'intervention des autorités communales, et notamment : l'importance démesurée de leur responsabilité, l'absence d'une définition satisfaisante de leurs pouvoirs et d'une délimitation précise du domaine où ils doivent s'exercer, la concentration dans les mains du seul bourgmestre de tous les pouvoirs en matière d'insalubrité des habitations.

En effet, par un paradoxe étonnant, la législation et la réglementation actuelles en cette matière ne définissent nulle part les notions de base sur lesquelles pourtant les autorités doivent fonder leur action. Il en est ainsi pour l'étendue et la nature des pouvoirs des autorités qui interviennent ainsi que pour la matière même qui est soumise à leur vigilance.

Il est exact que cette situation a fatalement engendré d'importantes difficultés sur le plan pratique et sur le plan juridique. A côté des heurts et des discussions surgissant lors de l'exécution des mesures ordonnées, certains désaveux à l'échelon juridictionnel ont parfois découragé les bonnes volontés.

## Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1977.

9 JUNI 1977

### WETSVOORSTEL

betreffende de salubriteit van de woningen.

(Ingediend door de heer Clerfayt.)

### TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De Belgische wetgeving inzake ongezonde woningen biedt een bepaald aantal waardevolle middelen om de toestand van dergelijke woningen heel wat te verbeteren.

Hoofdstuk IX van de Huisvestingscode (artikelen 64 tot 70) is gewijd aan de strijd tegen de ongezonde woningen. Het is overigens de getrouwe weergave van de bij de wet van 27 juni 1956 gewijzigde wet van 7 december 1953.

Krachtens deze wetteksten werden verscheidene uitvoeringsbesluiten uitgevaardigd om de opruiming van de niet voor verbetering vatbare ongezonde woningen, of de sanering van de verbeteringsvatbare ongezonde woningen in de hand te werken.

De resultaten zijn weliswaar bemoedigend, doch zij blijven algemeen genomen beneden de maat. Zulks is met name te wijten aan het feit dat de taak van de gemeenteverheid al te zeer wordt afgeremd door haar te omvangrijke opdrachten, door het ontbreken van een duidelijke omschrijving van haar bevoegdheid en van een nauwkeurige afbakening van het gebied waar deze dient te worden uitgeoefend, alsmede door het feit dat alle macht inzake ongezondverklaring van woongelegenheden in handen van de burgemeester alleen ligt.

Hoe paradoxaal het ook moge klinken, de terzake geldende wetten en verordeningen geven immers nergens een definitie van de basisbegrippen waarop de overheid haar actie nochtans moet steunen. Hetzelfde geldt voor de omvang en de aard van de bevoegdheden van de optredende overheid, zowel als voor de materie zelf waarop zij moet toezien.

Een dergelijke toestand moest dan ook fataal aanleiding geven tot grote moeilijkheden op praktisch en juridisch vlak. Naast wrijvingen en discussies bij de uitvoering van de voorgeschreven maatregelen, werkte ook het feit dat zij meer dan eens door het gerecht in het ongelijk werden gesteld, soms wel ontmoedigend voor degenen die zich vol goede wil hadden ingezet.

Le temps est venu d'apporter dans des textes nouveaux les précisions indispensables afin de faire disparaître toutes les hésitations et les malentendus qui ont accompagné et ralenti l'action des autorités communales.

### 1. Nature et délimitation des pouvoirs.

Les pouvoirs des autorités communales en matière d'habitations insalubres tels qu'ils découlent des décrets du 14 décembre 1789 et des 16-24 août 1790 et 19-22 juillet 1791 sont des pouvoirs de police administrative qui s'exercent dans le cadre et dans les limites de la sûreté, de la tranquillité et de la salubrité publiques.

Les lois du 7 décembre 1953 et du 27 juin 1956 n'ont porté atteinte ni à la nature, ni à l'étendue de ces pouvoirs.

Or, ces décrets révolutionnaires n'autorisent l'action des autorités communales que si les habitations insalubres sont susceptibles de répandre des maladies contagieuses, de déclencher des épidémies et de mettre ainsi en danger la santé publique en général. Le législateur de cette époque ne s'est guère soucié de l'état de santé des occupants eux-mêmes, du moment qu'il ne constituait pas un danger pour la communauté.

Il est évident que deux siècles après ces décrets, la conception de la mission de l'Etat et des autorités administratives en matière de santé publique, de même que la conception de l'insalubrité en matière d'habitation ont fortement évolué. Les maladies sociales sont, à l'heure actuelle, prises en charge et directement combattues par l'Etat qui intervient même en matière de maladie et d'invalidité. Ces interventions se font bien plus en vertu d'une solidarité sociale de plus en plus accentuée que pour préserver la santé publique en général, seul but que poursuivaient les décrets révolutionnaires. Les pouvoirs publics apportant aujourd'hui une sollicitude toujours plus grande aux individus et à leurs familles, il est normal qu'ils s'intéressent particulièrement à la salubrité de leurs habitations aussi bien à des fins plus individualisées que pour des objectifs de santé publique en général.

Certes, l'action contre les habitations insalubres qui constituent de véritables foyers d'épidémies et d'infections, doit demeurer le premier objectif, mais il faut aller au-delà et permettre l'intervention des pouvoirs publics contre l'insalubrité, même lorsqu'elle ne présente pas une telle acuité mais qu'elle risque de compromettre la santé des occupants d'une habitation. Du reste, qui oserait affirmer que la situation morbide d'un ou de plusieurs foyers ne pourrait pas à la longue atteindre d'autres familles ?

Il y a donc lieu de faire disparaître toute distinction de principe entre les deux sortes d'insalubrité; l'une et l'autre doivent être supprimées. Si l'on doit encore les différencier en pratique, que ce soit uniquement au point de vue de l'urgence de l'intervention des moyens à employer et de la procédure à instituer.

La présente proposition de loi tend à réaliser cet objectif. Les mesures de police qui seront prises en vertu de ses dispositions ou de ses arrêtés d'exécution, constitueront en quelque sorte des mesures de police spéciale, lorsqu'elles ne relèveront pas directement de la police administrative générale, visant la sûreté, la tranquillité et la salubrité publiques. Cette mise au point est purement juridique et ne peut avoir aucune conséquence sur le plan pratique.

### 2. Les autorités intervenantes.

Afin d'alléger dans une large mesure la tâche et la responsabilité du bourgmestre, la présente proposition ne réserve à

Thans is het ogenblik aangebroken om de nodige preciseringen in nieuwe teksten vast te leggen, ten einde alle aarzelingen en misverstanden uit de weg te ruimen die de actie van de gemeentelijke overheid hebben afgeremd.

### 1. Aard en afbakening van de bevoegdheden.

Naar blijkt uit de decreten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790 en 19-22 juli 1791, zijn de bevoegdheden van de gemeentelijke overheid inzake ongezonde woningen in feite bevoegdheden van administratieve politie die op het stuk van openbare veiligheid, rust en hygiëne worden uitgeoefend.

In de wetten van 7 december 1953 en van 27 juli 1956 werd aan de aard noch aan de draagwijdte van die bevoegdheden geraakt.

Op grond van die uit de tijd van de Franse Revolutie stammende decreten mocht de gemeentelijke overheid nochtans alleen ingrijpen wanneer ongezonde woningen een haard van besmettelijke ziekten of epidemieën konden worden en zodoende de volksgezondheid in gevaar brengen. De toenmalige wetgeving bekommerde zich niet om de gezondheidstoestand van de bewoners zelfs, zolang dezen maar geen gevaar voor de gemeenschap betekenden.

Het is evident dat de rol van de Staat en van de administratieve overheid op het stuk van de volksgezondheid nu, twee eeuwen later, heel anders wordt opgevat en dat ook de inhoud van het begrip « ongezonde woning » geëvolueerd is. De Staat neemt de verzorging van volkskwalen thans integraal voor zijn rekening en hij zorgt zelf voor de bestrijding van dergelijke ziekten. Hij draagt zelfs bij in de kosten voor ziekte en invaliditeit. Zulks is meer het gevolg van een steeds sterker geaccentueerde maatschappelijke solidariteit dan van de vrijwaring van de volksgezondheid in het algemeen, wat toch het enige doel van die bovenvermelde decreten was. Daar de overheid thans steeds meer om het individu en zijn gezin bezorgd is, brengt zij uiteraard vooral belangstelling op voor de salubriteit van zijn behuizing ten nutte van het individu zelf zowel als voor de volksgezondheid in het algemeen.

De actie dient in de eerste plaats gericht te zijn tegen de ongezonde woningen die echte epidemie- en infectiehaarden vormen, maar daar mag zij niet ophouden. Men moet de overheid tevens de mogelijkheid bieden de strijd aan te binden tegen ongezonde woningen, ook wanneer het gevaar niet zo acuut is, doch alleen de gezondheid van de bewoners gevaar loopt. Wie zou trouwens durven bevestigen dat de ongezonde staat van één of meer woningen uiteindelijk niet nog andere woningen zal aantasten ?

Men mag bijgevolg geen enkel principieel onderscheid maken tussen die twee vormen van ongezonde woning, aangezien beide vormen uitgeroeid dienen te worden. In de praktijk moet weliswaar toch nog een onderscheid worden gemaakt, doch dit steunt louter op de snelheid waarmee moet worden ingegrepen, op de aan te wenden middelen en op de te volgen procedure.

Dit is juist het doel van het onderhavige wetsvoorstel. De op grond van deze wet of van haar uitvoeringsbesluiten getroffen politiematregelen zullen in zekere zin maatregelen van bijzondere politie zijn indien zij niet rechtstreeks onder de algemene administratieve politie vallen die de veiligheid, de rust en de volksgezondheid beoogt. Deze precisering is van louter juridische aard en kan derhalve op praktisch vlak geen enkel effect sorteren.

### 2. Betrokken overheidsinstanties.

Ten einde de taak en de verantwoordelijkheid van de burgemeester in ruime mate te verlichten, kent het onder-

sa seule compétence que la mission d'intervenir dans les cas urgents et de péril imminent, causés soit par un bâtiment menaçant ruine, soit par une insalubrité grave et dangereuse.

Le collège des bourgmestre et échevins est dorénavant compétent pour tous les autres aspects de l'insalubrité des habitations.

Un droit de recours auprès du gouverneur de la province est accordé aux intéressés, en cas de désaccord avec l'arrêté rendu par les autorités communales.

Il paraît souhaitable que ce soit le gouverneur qui puisse statuer sur les recours; ses qualités de commissaire du gouvernement et de représentant du Roi, sa présence proche des communes, tout le désigne pour remplir cette mission importante.

Une des principales innovations de la proposition est la création par les communes des commissions locales de salubrité. Celles-ci dont la composition sera déterminée par arrêté royal sont appelées à jouer un grand rôle dans l'action en faveur de l'assainissement des habitations. D'abord, elles seront consultées par les pouvoirs locaux sur l'orientation à donner à la politique communale en la matière. Ensuite, elles donneront leur avis préalablement à l'établissement d'un règlement communal sur tous les aspects du logement et sur les modifications éventuelles de ce règlement. Enfin, plus directement, elles interviendront dans la procédure de suppression des habitations insalubres en donnant leur avis au gouverneur chaque fois qu'un appel est introduit contre une décision des pouvoirs locaux en la matière.

### 3. Domaine réservé à la compétence des pouvoirs locaux.

Tout ce qui concerne l'insalubrité des habitations est de la compétence des pouvoirs locaux. Toutefois, jusqu'à présent, aucune prescription légale ou réglementaire n'a donné une définition de l'insalubrité. La proposition comble cette lacune. Elle détermine ce qu'il faut entendre par taudis, habitation insalubre, qu'elle soit améliorable ou non et habitation insalubre par surpeuplement.

Au Roi est confiée la mission de déterminer les critères et les indices permettant d'apprécier le degré d'insalubrité, avec un maximum d'objectivité.

Désormais les autorités communales éclairées par la commission locale de salubrité pourront s'appuyer sur des critères clairs et objectifs pour prendre avec plus de sérénité des décisions raisonnables et justifiées et, par conséquent, difficilement attaquables par voie de recours.

### 4. La procédure.

Les décisions qui peuvent être mises en exécution en vertu de la présente proposition seront, dans certains cas, lourdes de conséquences pour les particuliers; il importe donc qu'elles soient prises avec le grand souci de respecter au maximum les droits de ces derniers. La procédure instaurée donne, à cet égard, toutes les garanties :

- a) les arrêtés pris par les différentes autorités seront obligatoirement motivés;
- b) avant toute décision, un expert doit être consulté;
- c) l'appel est organisé dans tous les cas, avec la possibilité de joindre à l'acte une consultation d'un tiers;
- d) en cas d'appel, le gouverneur doit consulter la commission locale et un autre expert;

havige voorstel hem als enige bevoegdheid de taak toe in te grijpen in de spoedeisende gevallen waarin onmiddellijk gevaar dreigt, met name wanneer een gebouw dreigt in te storten of zich in een ernstige en gevaarlijke ongezonde staat bevindt.

Alle andere aspecten van het probleem der ongezonde woningen vallen voortaan onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer de betrokken personen het niet eens zijn met het door de gemeentelijke overheid uitgevaardigde besluit, kunnen zij beroep instellen bij de provinciegouverneur.

Het ware wenselijk dat de gouverneur over het ingestelde beroep kan beslissen; als regeringscommissaris en als vertegenwoordiger van de Koning, en door zijn veelvuldige relaties met de gemeenten lijkt hij de aangewezen persoon te zijn om deze belangrijke taak te vervullen.

Een van de voornaamste nieuwigheden van het voorstel is de oprichting van plaatselijke gezondheidscommissies door de gemeenten. Deze commissies, waarvan de samenstelling bij koninklijk besluit zal worden geregeld, wordt een grote rol toebebeeld in de actie ter verbetering van de woningen. In de eerste plaats moeten zij door de plaatselijke overheid worden geraadpleegd over de in het gemeentelijk saneringsbeleid te volgen lijn. Verder moet hun advies worden ingewonnen vooraleer een gemeentelijke verordening over alle aspecten van de huisvesting wordt uitgevaardigd of eventueel wordt gewijzigd. Ten slotte krijgen zij een meer directe rol bij de opruiming van de ongezonde woningen omdat zij de gouverneur van advies moeten dienen wanneer beroep wordt aangetekend tegen een desbetreffende beslissing van de plaatselijke overheid.

### 3. Wat valt onder de uitsluitende bevoegdheid van de plaatselijke overheid ?

Al wat ongezonde woningen aangaat valt onder de bevoegdheid van de plaatselijke overheid. Totnogtoe werd echter in geen enkele wet of verordening een definitie van « ongezonde woning » gegeven. Dit voorstel vult die leemte aan. Het bevat immers een bepaling van wat men dient te verstaan onder krotwoning, onder al dan niet voor verbetering vatbare ongezonde woning en onder ongezonde woning wegens overbewoning.

De Koning behoort de criteria en indicatoren vast te leggen op grond waarvan de graad van ongezondheid zo objectief mogelijk kan worden bepaald.

Dank zij de plaatselijke gezondheidscommissie kunnen de gemeentelijke overheden voortaan steunen op duidelijke en objectieve criteria om met meer inzicht billijke, verantwoorde en bijgevolg minder voor beroep vatbare beslissingen te nemen.

### 4. Procedure.

Daar de beslissingen die op grond van dit voorstel ten uitvoer kunnen worden gelegd, in bepaalde gevallen zware gevolgen zullen hebben voor de particulieren, moeten zij met de grootste zorg worden genomen ten einde de rechten van deze laatsten maximaal te eerbiedigen. De ingevoerde procedure biedt in dit opzicht alle waarborgen :

- a) de terzake door de verschillende overheidsinstanties uitgevaardigde besluiten worden verplicht met redenen omkleed;
- b) vóór elke beslissing moet een deskundige worden geraadpleegd;
- c) beroep is mogelijk in alle gevallen, waarbij tevens bij de akte een raadpleging van een derde kan worden gevoegd;
- d) bij instelling van beroep dient de gouverneur de plaatselijke commissie en een andere deskundige te raadplegen;

e) enfin, chaque fois que la situation le permet, des délais raisonnables seront accordés pour l'exécution des mesures prescrites. Toutefois, ces délais ne pourront pas être trop longs, afin de ne pas prolonger inutilement l'insalubrité existante et de ne pas énerver le respect dû aux décisions.

### 5. Domaine connexe.

La proposition prévoit que des peines seront prononcées contre les personnes qui, gratuitement ou contre paiement, auront cédé pour y habiter, des locaux impropres à cet usage ou auront accueilli dans des locaux habitables un nombre de personnes excédant la capacité normale de ces locaux, que cet accueil ait été payant ou gratuit.

Ces deux cas auraient échappé à la réglementation générale sur les habitations insalubres; c'est la raison pour laquelle ils ont été prévus spécialement dans cette proposition de loi.

### 6. Pénalités.

Si l'on veut assurer à la loi une réelle efficacité, il est indispensable de prévoir des peines en cas d'infraction à ses principales dispositions. Ces peines ne sont pas trop sévères mais assez sérieuses pour faire réfléchir les contrevenants possibles.

G. CLERFAYT.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1.

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

a) *habitation insalubre* : celle qui est dangereuse pour la santé de ses occupants ou des tiers, soit par elle-même, soit par les conditions de son occupation;

b) *habitation insalubre non améliorable* : celle dont l'état d'insalubrité grave ne peut être corrigé et qui doit être évacuée dans un délai ne pouvant dépasser le laps de temps normalement nécessaire au relogement de ses habitants;

c) *taudis* : l'habitation insalubre non améliorable, présentant un degré d'insalubrité tel que son occupation constitue un danger grave, permanent et immédiat, au point que son évacuation doit être ordonnée sans délai;

d) *habitation insalubre améliorable* : celle dont l'état déficient peut être corrigé par des travaux appropriés à exécuter dans un délai déterminé;

e) *habitation insalubre par surpeuplement* : celle dont les caractères physiques ne sont pas en cause, mais que la densité et les conditions d'occupation rendent momentanément insalubre.

### Art. 2.

Un arrêté royal détermine les critères essentiels et les indices permettant d'apprécier le degré d'insalubrité des habitations.

e) telkens als dat mogelijk is, moeten voor de uitvoering van de voorgeschreven maatregelen billijke termijnen worden toegestaan. Die termijnen mogen echter niet te lang zijn om de bestaande ongezonde situatie niet onnodig te laten verder duren en aldus de naleving van de beslissingen niet op losse schroeven te zetten.

### 5. Verwante gevallen.

Het voorstel voorziet in straffen tegen personen die gratis of tegen betaling lokalen voor bewoning afstaan die voor een dergelijk gebruik ongeschikt zijn of die, gratis of tegen betaling, in bewoonbare lokalen een aantal personen hebben gehuisvest dat het normale vermogen van die lokalen te boven gaat.

Aangezien de algemene reglementering niet op deze twee gevallen van toepassing is, werden zij speciaal in dit wetsvoorstel opgenomen.

### 6. Strafbepalingen.

Indien men de wet werkelijk efficiënt wil maken, dient men overtreding van de voornaamste bepalingen ervan te bestraffen. Die straffen hoeven niet te streng te zijn, maar toch ernstig genoeg om mogelijke overtreders tot nadenken te stemmen.

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1.

In deze wet wordt verstaan onder :

a) *ongezonde woning* : de woning die in se of door de omstandigheden van bewoning gevaar oplevert voor de gezondheid van de bewoners of van derden;

b) *niet voor verbetering vatbare ongezonde woning* : de woning die zich in een ernstige, niet voor verbetering vatbare ongezonde staat bevindt en moet worden ontruimd binnen een termijn die niet langer mag duren dan normaal nodig is voor de wederhuisvesting van de bewoners;

c) *krotwoning* : de niet voor verbetering vatbare ongezonde woning waarvan de ongezonde staat zodanig is dat de bewoning een ernstig, aanhoudend en onmiddellijk gevaar oplevert, zodat zonder verwijl de ontruiming ervan moet worden bevolen;

d) *voor verbetering vatbare ongezonde woning* : de woning waarvan de gebrekkige staat kan worden verbeterd door passende, binnen een bepaalde termijn uit te voeren werken;

e) *ongezonde woning wegens overbewoning* : de woning waarvan de fysische kenmerken niet worden betwist, maar die tijdelijk ongezond is wegens het aantal bewoners en de omstandigheden van bewoning.

### Art. 2.

Een koninklijk besluit bepaalt de hoofdcriteria en de indicatoren volgens welke de graad van de ongezonde staat van een woning kan worden beoordeeld.

Ces critères et ces indices auront trait notamment, à l'humidité des locaux, l'aération, l'éclairage, le chauffage, l'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées, les installations sanitaires, la densité maximale d'occupation ainsi qu'à l'environnement de l'habitation.

### Art. 3.

Le bourgmestre, le collège des bourgmestres et échevins et les gouverneurs de province sont chargés, chacun dans leur sphère d'attributions, d'assurer la salubrité et la sécurité des habitations.

### Art. 4.

Dans les nonante jours de la publication de la présente loi au *Moniteur belge*, les conseils communaux procèdent à la constitution d'une commission locale de salubrité, composée d'un minimum de quatre et d'un maximum de douze membres, parmi lesquels doivent obligatoirement figurer un médecin, un architecte, un entrepreneur et un assistant social. Les communes dont la population n'excède pas dix mille habitants peuvent s'associer pour former dans les mêmes conditions, une commission locale intercommunale. Si à l'issue d'un délai d'un an, la commission intercommunale n'est pas créée, une commission provinciale, composée de manière analogue et instituée par le Conseil provincial, siègera et donnera son avis au gouverneur dans le cas prévu ci-après.

La commission est obligatoirement consultée par l'administration communale sur l'orientation de la politique d'assainissement, son programme et les mesures à prendre en la matière ainsi que sur la rédaction et les modifications du règlement sur les habitations.

Aucun arrêté ne peut être pris par le Gouvernement sur appel d'une décision des autorités communales, en matière d'insalubrité, sans qu'il n'ait au préalable recueilli l'avis de la commission. Cet avis doit être donné dans les huit jours ou quinze jours de la demande du gouverneur, selon qu'il s'agit d'un appel contre un arrêté du bourgmestre ou d'un appel contre un arrêté du collège échevinal.

Le Roi détermine la composition de ces commissions, leur mode de fonctionnement et le mode de rémunération de leurs membres. Il fixe les incompatibilités.

### Art. 5.

§ 1. — Sauf le cas d'extrême urgence causé par l'imminence d'un péril, aucune décision ne peut être prise en matière d'habitations insalubres par une des autorités citées à l'article 3, si l'avis d'un expert n'a pas été recueilli au préalable. Cet expert peut être fonctionnaire spécialisé ou toute autre personne compétente en cette matière.

§ 2. — L'expert consulté donne son avis sur l'insalubrité des habitations, sur les causes de cette insalubrité, sur les remèdes possibles à appliquer, sur la nécessité éventuelle de déclarer l'inhabitabilité de l'immeuble et son évacuation, ainsi que sur les mesures de relogement des personnes à évacuer.

§ 3. — L'expert doit donner son avis dans les trente jours de sa désignation. S'il s'agit d'un taudis présumé ou d'un

Die criteria en indicien houden inzonderheid verband met de vochtigheid van de vertrekken, de verluchting, de verlichting, de verwarming, de voorziening van drinkbaar water, de afvoer van het afvalwater, de sanitaire installaties, de hoogste bewoningsdichtheid en de omgeving van de woning.

### Art. 3.

De burgemeester, het college van burgemeester en schepenen en de provinciegouverneurs zijn, ieder in hun bevoegdheidssfeer, belast met de zorg voor de gezonde staat en de veiligheid van de woningen.

### Art. 4.

Binnen negentig dagen na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad* stellen de gemeenteraden een plaatselijke salubriteitscommissie in, met ten minste vier en ten hoogste twaalf leden, onder wie verplicht moeten voorkomen een arts, een architect, een aannemer en een maatschappelijk assistent. Gemeenten met minder dan tienduizend inwoners kunnen zich verenigen en onder dezelfde voorwaarden een intercommunale plaatselijke commissie instellen. Indien na het verstrijken van een termijn van één jaar de intercommunale commissie niet opgericht is, zal een op analoge manier samengestelde en door de provincieraad ingestelde provinciale commissie zetelen en advies uitbrengen aan de gouverneur in het hieronder omschreven geval.

Het gemeentebestuur dient de commissie te raadplegen over de te volgen koers inzake het saneringsbeleid, over zijn programma en de ter zake te treffen maatregelen, alsmede over de redactie van en de wijzigingen in de verordening betreffende de woningen.

De gouverneur kan in hoger beroep van een beslissing van de gemeentelijke overheid met betrekking tot een ongezonde woning geen beslissing nemen zonder eerst het advies van de commissie te hebben ingewonnen. Dit advies moet worden verstrekt binnen acht of vijftien dagen nadat de gouverneur erom verzocht heeft, naargelang het beroep is ingesteld tegen een besluit van de burgemeester dan wel tegen een besluit van het schepencollege.

De Koning bepaalt de samenstelling, de wijze van werking en de bezoldiging der leden van die commissies. Hij stelt de onverenigbaarheden vast.

### Art. 5.

§ 1. — Behalve in het geval van uiterst dringende noodzakelijkheid wegens dringend gevaar, kan door een van de in artikel 3 genoemde autoriteiten geen enkele beslissing inzake ongezonde woningen worden genomen, indien niet vooraf het advies van een deskundige is ingewonnen. Deze deskundige mag een gespecialiseerd ambtenaar zijn of elke andere persoon die ter zake bevoegd is.

§ 2. — De geraadpleegde deskundige brengt zijn advies uit over de ongezonde staat van de woningen, de oorzaken van die ongezonde staat, de middelen die kunnen worden aangewend, alsmede over de eventuele noodzakelijkheid om het gebouw onbewoonbaar te verklaren, de ontruiming ervan te gelasten en de maatregelen voor de wederhuisvesting van de bewoners te nemen.

§ 3. — De deskundige brengt zijn advies uit binnen dertig dagen na zijn aanwijzing. Voor een vermeende krotwoning



immeuble menaçant ruine, l'avis doit être délivré dans la huitaine au plus tard.

Ce délai est porté à soixante jours si la demande porte sur un groupe d'habitations insalubres ne comprenant pas de taudis présumé.

§ 4. — Un arrêté royal détermine la composition du dossier sur lequel statuent les autorités prévues à l'article 3.

#### Art. 6.

Hormis les dispositions de l'article 8, deuxième alinéa, le bourgmestre est seul compétent pour statuer en premier ressort en matière de taudis.

Après avoir recueilli d'urgence l'avis de l'expert désigné et s'il s'avère que l'insalubrité est irrémédiable, il prend toutes les mesures utiles pour sauvegarder la santé et la sécurité des habitants et des tiers. Il peut éventuellement décider l'évacuation de l'immeuble et sa mise hors d'état d'être occupé et, dans ce cas, il prévoit les mesures de relogement des occupants. Il peut même en ordonner la démolition.

L'arrêté du bourgmestre est notifié aux propriétaires et usufruitiers intéressés et affiché à la maison communale ainsi que sur l'habitation en cause, après le départ des habitants; une copie en est envoyée au gouverneur ainsi qu'aux occupants de l'habitation.

#### Art. 7.

Hormis les dispositions de l'article 8, deuxième alinéa, le collège des bourgmestre et échevins statue en premier ressort en matière d'habitations insalubres.

§ 1. — Lorsqu'une habitation est reconnue par lui, insalubre et non améliorable, il prend un arrêté la frappant d'inhabitabilité, prescrivant son évacuation et prévoyant les mesures de relogement des personnes évacuées. L'évacuation peut être assortie d'un délai. Cet arrêté est soumis aux mêmes prescriptions que celles qui sont prévues au dernier alinéa de l'article 6.

§ 2. — Lorsqu'une habitation est reconnue par lui insalubre mais améliorable, le collège prend un arrêté prescrivant les travaux d'amélioration indispensables à exécuter dans un délai qu'il fixe. Dans ce cas, l'Etat octroie des primes d'amélioration pouvant atteindre au total 50 % du coût des travaux avec un minimum lié à l'index de 100 000 F par logement. Des prêts à taux réduits peuvent être octroyés pour couvrir la différence. Le Roi fixe les modalités d'octroi de ces primes et de ces prêts.

§ 3. — Lorsque l'insalubrité est due au surpeuplement et aux conditions d'occupation, le collège impartit un terme dans lequel la densité normale d'occupation de l'habitation doit être rétablie, après avoir constaté que le relogement des habitants est réellement assuré.

§ 4. — Si, dans les cas prévus aux §§ 2 et 3, les travaux n'ont pas été exécutés dans les délais prescrits, le collège prend un arrêté de fermeture et d'évacuation de l'habitation.

of een bouwvallig gebouw wordt het advies uiterlijk binnen acht dagen verstrekt.

Die termijn wordt op zestig dagen gebracht wanneer het verzoek betrekking heeft op een groep ongezonde woningen waaronder zich geen vermeende krotwoningen bevinden.

§ 4. — Een koninklijk besluit bepaalt de samenstelling van het dossier waarover de in artikel 3 bepaalde autoriteiten beslissen.

#### Art. 6.

Behoudens het bepaalde in het tweede lid van artikel 8 is alleen de burgemeester bevoegd om in eerste aanleg te beslissen inzake krotwoningen.

Na onverwijld het advies van de aangewezen deskundige te hebben ingewonnen en indien blijkt dat de ongezonde staat niet te verhelpen is, neemt hij alle dienstige maatregelen ter vrijwaring van de gezondheid en van de veiligheid van de bewoners en van derden. Hij kan eventueel beslissen dat het gebouw wordt ontruimd en dat de bewoning ervan onmogelijk wordt gemaakt en in dat geval voorziet hij in de maatregelen voor wederhuisvesting van de bewoners. Hij kan zelfs de sloping ervan bevelen.

Het besluit van de burgemeester wordt ter kennis gebracht van de betrokken eigenaars en vruchtgebruikers en aangeplakt aan het gemeentehuis en de betrokken woning, dit laatste na het vertrek van de bewoners; een afschrift ervan wordt aan de gouverneur alsmede aan de bewoners van het gebouw gezonden.

#### Art. 7.

Behoudens het bepaalde in het tweede lid van artikel 8 beslist het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg inzake ongezonde woningen.

§ 1. — Wanneer het college oordeelt dat een woning een niet voor verbetering vatbare ongezonde woning is, neemt het een besluit, waarbij die woning onbewoonbaar wordt verklaard, de ontruiming ervan wordt voorgeschreven en maatregelen voor de wederhuisvesting van de bewoners worden getroffen. Voor die ontruiming kan een termijn worden gesteld. Voor dit besluit gelden dezelfde voorschriften als die waarin het latste lid van artikel 6 voorziet.

§ 2. — Wanneer het college oordeelt dat een woning een voor verbetering vatbare ongezonde woning is, neemt het een besluit waarbij de onontbeerlijke verbeteringswerken worden voorgeschreven welke dienen te worden uitgevoerd binnen de termijn die het vaststelt. In dit geval verleent de Staat verbeteringspremies die samen 50 % van de kosten van de werken kunnen bereiken met een aan het indexcijfer gekoppeld minimum van 100 000 F per woning. Leningen tegen verlaagde rentevoet kunnen worden toegekend om het verschil te dekken. De Koning stelt de wijze van toekenning van die premies en leningen vast.

§ 3. — Wanneer de ongezonde staat te wijten is aan overbewing en aan de omstandigheden van bewoning, stelt het college een termijn vast waarbinnen een normale bewoningsdichtheid bereikt moet zijn, nadat is geconstateerd dat in de wederhuisvesting van de bewoners is voorzien.

§ 4. — Indien, in de gevallen omschreven in de §§ 2 en 3, de werken niet binnen de voorgeschreven termijn zijn uitgevoerd, neemt het college een besluit tot sluiting en ontruiming van de woning.

Dans cette hypothèse, comme dans le cas prévu au § 1, les propriétaires et usufruitiers, en défaut de délaisser les lieux à la date indiquée ou d'avoir donné pour cette date renon à leurs locataires si l'habitation est louée, sont frappés des peines prévues à l'article 14. Pour le surplus, l'autorité en cause peut se substituer au propriétaire ou usufruitier défaillant pour donner renon aux locataires. Les frais entraînés par le procès sont récupérés à sa charge comme en matière de contributions directes.

§ 5. — Les termes et délais prévus au présent article ne peuvent dépasser six mois. Toutefois, si de graves difficultés de relogement existent dans la localité, ils peuvent exceptionnellement être portés à un an.

#### Art. 8.

Sans préjudice de l'application des articles 86 et 87 de la loi communale, le gouverneur statue en dernière instance sur les recours introduits contre les arrêtés pris par les bourgmestres et par les collèges des bourgmestre et échevins.

Toutefois, lorsqu'un des organismes visés à l'article 11 introduit un recours fondé sur l'inertie du bourgmestre ou du collège, l'arrêté que prend le gouverneur étant en premier ressort, il est susceptible de recours au Roi. Dans ce cas, les délais sont les mêmes que ceux qui sont appliqués à l'échelon communal.

#### Art. 9.

Les propriétaires, usufruitiers, locataires ou toute autre personne intéressée qui contestent le bien fondé de l'arrêté soit du bourgmestre, soit du collège peuvent, dans les trois jours, s'il s'agit du premier, dans les quinze jours s'il s'agit du second, introduire un recours auprès du gouverneur, par lettre recommandée à la poste. Ce recours est éventuellement appuyé par l'avis de telle personne que l'appellant juge à propos de consulter. En cas de péril, le bourgmestre, nonobstant le recours et sous sa responsabilité, prend les mesures que lui dicte la situation.

#### Art. 10.

Le gouverneur statue dans les quinze jours s'il s'agit d'un recours contre l'arrêté du bourgmestre, dans les trente jours dans les autres cas, après avoir consulté la commission locale et recueilli l'avis soit de l'inspecteur d'hygiène du ressort, soit de tout autre expert, qu'il envoie sur les lieux. Le gouverneur notifie son arrêté aux appelants et au bourgmestre et en prescrit l'affichage à la maison communale du lieu. Une copie en est envoyée à toutes les personnes intéressées, y compris éventuellement celles qui ont, conformément à l'article 11, dénoncé l'état de la maison insalubre.

#### Art. 11.

§ 1. — L'Institut national du logement, la Société nationale du logement et ses sociétés agréées, la Société nationale territoriale et ses sociétés agréées, les comités régionaux du logement, le Fonds du logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique, les sociétés de crédit agréées par la Caisse générale d'Epargne et de Retraite, qui constatent

In dat geval, alsmede in het geval bedoeld in § 1, worden de eigenaars en vruchtgebruikers die op de gestelde dag de plaats niet hebben ontruimd of, indien de woning verhuurd is, tegen die dag de huurders niet hebben opgezegd, gestraft met de straffen bepaald in artikel 14. Bovendien kan de betrokken overheid zich in de plaats stellen van de in gebreke gebleven eigenaar of vruchtgebruiker om de huurders op te zeggen. De daaraan verbonden kosten worden van de eigenaar of vruchtgebruiker teruggevorderd zoals inzake directe belastingen.

§ 5. — Het in dit artikel bedoelde uitstel mag zes maanden niet te boven gaan. Wanneer echter plaatselijk ernstige moeilijkheden inzake wederhuisvesting bestaan, kan het uitzonderlijk tot een jaar worden verlengd.

#### Art. 8.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 86 en 87 van de gemeentewet doet de gouverneur in laatste aanleg uitspraak over het beroep dat tegen de door de burgemeesters of de colleges van burgemeester en schepenen genomen besluiten is ingesteld.

Wanneer één van de in artikel 11 genoemde instellingen een beroep instelt dat steunt op het niet optreden van burgemeester of college, en het besluit van de gouverneur in eerste aanleg is genomen, kan tegen dat besluit bij de Koning beroep worden ingesteld. In dit geval zijn de termijnen dezelfde als die welke voor de gemeenten gelden.

#### Art. 9.

Eigenaars, vruchtgebruikers, huurders of ieder andere belanghebbende die de gegrondheid van het besluit van burgemeester of college betwisten, kunnen binnen drie dagen, wanneer het door de burgemeester, en binnen vijftien dagen, wanneer het door het college is genomen, bij een aangetekende brief beroep instellen. De indiener staft zijn beroep eventueel met het advies van al wie hij dienstig heeft geacht te raadplegen. Bij gevaar en niettegenstaande het beroep, neemt de burgemeester op eigen verantwoordelijkheid de maatregelen die door de toestand zijn vereist.

#### Art. 10.

De gouverneur doet uitspraak binnen vijftien dagen wanneer het beroep tegen het besluit van de burgemeester is ingesteld, en binnen dertig dagen in de andere gevallen, nadat hij de plaatselijke commissie heeft geraadpleegd en ofwel het advies van de gezondheidsinspecteur van het ambtsgebied ofwel dat van een ander deskundige heeft ingewonnen, die hij ter plaatse stuurt. De gouverneur geeft kennis van zijn besluit aan de indieners van het beroep en aan de burgemeester en beveelt dat dit besluit aan het plaatselijke gemeentehuis wordt aangeplakt. Een afschrift ervan wordt aan alle belanghebbenden gestuurd, in voorkomende gevallen ook aan hen die overeenkomstig artikel 11 de staat van de ongezonde woning hebben aangeklaagd.

#### Art. 11.

§ 1. — Wanneer het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting met de erkende maatschappijen, de Nationale Landmaatschappij met de erkende maatschappijen, de gewestelijke huisvestingscomités, het Woningfonds van de Bond van Grote Gezinnen van België of de door de Algemene Spaar- en Lijf-

l'existence d'habitations insalubres, les signalent à l'appui d'un rapport motivé, soit au bourgmestre, soit au collège des bourgmestre et échevins en indiquant les mesures à prendre dans l'intérêt de l'hygiène et de la santé publique. S'ils estiment l'insalubrité améliorable, leur rapport énumère les travaux à effectuer pour rendre ces habitations salubres.

§ 2. — L'organisme intervenant agit par l'intermédiaire soit de son président, soit de son fonctionnaire dirigeant, soit encore du fonctionnaire que ce dernier délègue.

§ 3. — Le collège qui doit statuer dans les quarante jours de la réception du rapport, ou le bourgmestre le transmet immédiatement à la commission locale de salubrité et requiert son avis.

§ 4. — A défaut pour le bourgmestre ou pour le collège d'avoir statué dans le délai imparti ou d'avoir pris les mesures que les organismes énumérés au § 1 estiment indispensables, ceux-ci peuvent prendre leur recours auprès du gouverneur.

#### Art. 12.

Lorsqu'ils sont régulièrement saisis en vertu de l'article 8, le Roi, sur proposition du Ministre ayant le logement dans ses attributions, et le gouverneur peuvent prendre toutes mesures utiles pour faire disparaître l'insalubrité des habitations en cause, même en interdire l'occupation. Ils peuvent ordonner au bourgmestre de la commune de faire évacuer les immeubles et d'en interdire l'accès. Ils fixent éventuellement les délais à respecter dans l'exécution de ces mesures.

A défaut par le bourgmestre d'exécuter les mesures ordonnées par arrêté royal ou par arrêté du gouverneur, la procédure prévue à l'article 88 de la loi communale sera poursuivie, les frais d'intervention des commissaires étant à charge du bourgmestre et les frais de l'exécution de la mesure à charge de la commune.

#### Art. 13.

§ 1. — Les arrêtés pris par les différentes autorités en vertu de la présente loi, doivent être motivés à peine de nullité.

§ 2. — Les recours, qu'ils soient introduits par des particuliers ou par des autorités administratives, doivent être adressés par lettre recommandée à la poste. Le cachet de celle-ci fait seule preuve de sa date d'envoi.

§ 3. — Il n'est en rien préjudicié par les dispositions de la présente loi aux droits que les lois en vigueur confèrent aux autorités communales. Les règlements communaux ne peuvent toutefois être contraires aux règlements d'administration générale.

#### Art. 14.

§ 1. — Sont punis d'une peine d'emprisonnement de huit jours à un mois et d'une amende de 26 francs à 100 francs, ou de l'une de ces peines seulement :

rentekas erkende kredietinstellingen kennis krijgen van het bestaan van een ongezonde woning, moeten zij zulks met een gemotiveerd verslag aan de burgemeester of aan het college van burgemeester en schepenen mededelen, met vermelding van de in het belang van de hygiëne en de volksgezondheid te treffen maatregelen. Zijn die instellingen van mening dat de ongezonde staat voor verbetering vatbaar is, dan vermelden zij in hun verslag de voor de sanering van die woning uit te voeren werken.

§ 2. — De betrokken instelling treedt op door bemiddeling van haar voorzitter of van haar leidend ambtenaar of nog van een door laatstgenoemde gemachtigd ambtenaar.

§ 3. — Het college, dat binnen veertig dagen na de ontvangst van het verslag uitspraak moet doen, of de burgemeester, zendt dit laatste voor advies onmiddellijk door naar de plaatselijke salubriteitscommissie.

§ 4. — Wanneer de burgemeester of het college binnen de gestelde termijn geen uitspraak heeft gedaan of de maatregelen niet heeft genomen die de in § 1 genoemde instellingen onontbeerlijk achten, kunnen deze bij de gouverneur beroep instellen.

#### Art. 12.

Wanneer de zaak regelmatig aanhangig is gemaakt krachtens artikel 8, kunnen de Koning, op voorstel van de minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, en de gouverneur alle dienstige maatregelen treffen om aan de ongezonde staat van de betrokken woningen een einde te maken en zelfs het betrekken van die woningen verbieden. Zij kunnen de burgemeester van de gemeente gelasten de gebouwen te doen ontruimen en de toegang ertoe te ontzeggen. Zij stellen eventueel termijnen voor de uitvoering van die maatregelen vast.

Indien de burgemeester de bij koninklijk besluit of bij besluit van de gouverneur gelaste maatregelen niet uitvoert, wordt de bij artikel 88 van de gemeentewet bepaalde procedure toegepast, waarbij de kosten voor het optreden van de commissarissen ten laste komen van de burgemeester en de kosten voor de uitvoering van de maatregelen ten laste van de gemeente.

#### Art. 13.

§ 1. — De besluiten die de verschillende autoriteiten op grond van deze wet nemen, moeten op straffe van nietigheid met redenen zijn omkleed.

§ 2. — Het beroep dat door particulieren of door bestuursinstanties wordt ingesteld, moet worden verzonden bij een ter post aangetekende brief. Alleen de poststempel geldt als bewijs voor de datum van de toezending.

§ 3. — De onderhavige wet doet geenszins afbreuk aan de rechten die de van kracht zijnde wetten toekennen aan de gemeentelijke autoriteiten. De gemeentelijke verordeningen mogen nochtans niet indruisen tegen de verordeningen van algemeen bestuur.

#### Art. 14.

§ 1. — Met gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met geldboete van 26 tot 100 F of met één van die straffen alleen worden gestraft :



1) tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien d'une habitation qui aura refusé d'y laisser pénétrer les autorités énumérées à l'article 3 ou toute personne déléguée par elle, ainsi que les membres des commissions locales aux fins d'en examiner l'état;

2) tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui aura refusé d'obtempérer à l'arrêté de fermeture et d'évacuation de l'habitation;

3) tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui permet l'occupation d'un immeuble déclaré inhabitable par le Roi ou par l'une des autorités reprises à l'article 3;

4) tout propriétaire qui aura aliéné une habitation insalubre frappée d'inhabitabilité ou pour laquelle des travaux ont été ordonnés et non exécutés, sauf si l'aliénation a lieu en vue de la démolition de l'immeuble;

5) toute personne qui aura loué à titre onéreux ou à titre gratuit, pour y habiter, des locaux ne convenant pas à l'habitation en raison de leur exigüité, obscurité ou manque d'air, et qui, sommée par le bourgmestre de mettre fin à cette situation, ne se sera pas exécutée dans un délai de trente jours;

6) toute personne qui aura gratuitement ou à titre onéreux accueilli dans des locaux aux fins d'habitation ou d'hébergement un nombre de personnes hors de proportion avec la surface et le volume des pièces et qui, après un avertissement donné par le bourgmestre, aura poursuivi cette pratique.

§ 2. — En cas de récidive, ces infractions sont punies d'un emprisonnement de un mois à six mois et d'une amende de 500 F à 2 000 F ou de l'une de ces peines seulement.

#### Art. 15.

In fine de l'article 70 du Code du logement, sont ajoutés les mots suivants : « ou d'autres logements insalubres ».

#### Dispositions transitoires.

#### Art. 16.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal visé à l'article 2, premier alinéa, sont considérés comme insalubres au sens de l'article 1<sup>er</sup>, les habitations qui présentent les déficiences mentionnées dans le règlement général sur des conditions physiques de salubrité et de sécurité des logements requises pour leur occupation, document annexé à l'avis du 27 juin 1973 du Conseil supérieur de l'Institut national du Logement relatif à la salubrité des habitations.

#### Art. 17.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal visé à l'article 4, dernier alinéa, la commission locale de salubrité :

a) comprend 4 membres, soit un médecin, un architecte, un entrepreneur et un assistant social;

b) adopte le mode de fonctionnement et le mode de rémunération des membres semblables à ceux pratiqués au niveau national pour les commissions similaires, compte tenu de l'importance de leur tâche.

1) iedere eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, bewoner of bewaker van een woning die de toegang tot die woning voor het nagaan van de staat ervan ontzegt aan de in artikel 3 genoemde autoriteiten of hun gemachtigden, alsmede aan de leden van de plaatselijke commissies;

2) iedere eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, bewoner of bewaker die weigert gevolg te geven aan het besluit tot sluiting of ontruiming van de woning;

3) iedere eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, bewoner of bewaker die het wonen toestaat in een door de Koning of door de in artikel 3 genoemde autoriteiten onbewoonbaar verklaarde woning;

4) iedere eigenaar die een ongezonde woning vervreemdt welke onbewoonbaar is verklaard of waarin de bevolen werken niet zijn uitgevoerd, tenzij de vervreemding met het oog op sloping is geschied;

5) hij die onder bezwarende titel of om niet vertrekken ter bewoning verhuurt, die daartoe wegens gebrek aan ruimte, licht en lucht niet geschikt zijn en die toestand niet heeft doen ophouden binnen dertig dagen na aanmaning daartoe door de burgemeester;

6) hij die om niet of onder bezwarende titel in vertrekken een aantal personen voor bewoning of logies opneemt buiten verhouding tot de oppervlakte en de ruimte van die vertrekken, en daarmee na een waarschuwing van de burgemeester verder gaat.

§ 2. — In geval van herhaling worden die misdrijven gestraft met gevangenisstraf van een maand tot zes maanden en met geldboete van 500 F tot 2 000 F, of met één van die straffen alleen.

#### Art. 15.

In fine van artikel 70 van de Huisvestingscode worden de woorden « of andere ongezonde woningen » ingevoegd vóór de woorden : « ontruimen geëist wordt ».

#### Overgangsbepalingen.

#### Art. 16.

Tot aan de toepassing van het koninklijk besluit bedoeld in het eerste lid van artikel 2 worden als ongezond in de zin van artikel 1 beschouwd : de woningen die de tekortkomingen vertonen welke zijn omschreven in de algemene verordening betreffende de materiële voorwaarden van salubriteit en veiligheid die inzake bewoonbaarheid worden gesteld, een document dat gevoegd is bij het advies van 27 juni 1973 van de Hoge Raad van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting over de gezondheid van de woningen.

#### Art. 17.

Tot aan de toepassing van het koninklijk besluit bedoeld in het laatste lid van artikel 4 zal de plaatselijke salubriteitscommissie :

a) 4 leden tellen, namelijk een arts, een architect, een ondernemer en een maatschappelijk assistent;

b) de werkwijze en de wijze van bezoldiging der leden bepalen, in de aard van die welke op nationaal niveau van toepassing zijn voor gelijksoortige commissies, rekening houdende met de omvang van hun taak.

## Art. 18.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal visé à l'article 5, § 4, la composition du dossier en question est déterminée par circulaire ministérielle.

## Art. 19.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté royal visé à l'article 7, § 2, l'arrêté royal du 10 août 1967 instituant des mesures d'encouragement à l'assainissement de logements insalubres améliorables sera d'application pour l'octroi de subsides aux travaux d'amélioration prescrits par le collège des bourgmestre et échevins.

## Disposition abrogatoire.

## Art. 20.

Sont abrogés les articles 67 et 68 du Code du logement.

25 mai 1977.

G. CLERFAYT.

## Art. 18.

Tot aan de toepassing van het koninklijk besluit bedoeld in artikel 5, § 4, wordt de samenstelling van het betrokken dossier bepaald bij een ministeriële omzendbrief.

## Art. 19.

Tot aan de toepassing van het koninklijk besluit bedoeld in artikel 7, § 2, is het koninklijk besluit van 10 augustus 1967 houdende maatregelen waarbij de sanering van verbeterbare ongezonde woningen wordt aangemoedigd, van toepassing voor de verlening van toelagen voor verbeteringswerken die worden voorgeschreven door het college van burgemeester en schepenen.

## Opheffingsbepaling.

## Art. 20.

De artikelen 67 en 68 van de Huisvestingscode worden opgeheven.

25 mei 1977.

## ANNEXE.

## Règlement général sur les conditions physiques de salubrité et de sécurité des logements requises pour leur occupation.

## Article 1.

Sont impropres à l'habitation :

## A. — Les bâtiments :

- 1° qui menacent ruine;
- 2° dont les murs extérieurs ou la toiture sont constitués par des matériaux n'offrant pas une protection suffisante contre les intempéries;
- 3° dont les murs extérieurs ou la toiture sont pourris, crevassés ou se désagrègent;
- 4° qui sont inondés en permanence ou à intervalles fréquents et réguliers;
- 5° qui ne sont pas raccordés à la distribution d'électricité, à la distribution d'eau courante ou à l'égoût public, lorsque ces équipements sont disponibles dans le tronçon de voirie qui donne accès au bâtiment visé, ou lorsque le raccordement peut s'opérer moyennant une contribution aux frais dont le montant n'excède pas 5 % de la valeur vénale du bâtiment visé;
- 6° qui, hors les cas prévus au 5°, ne disposent pas d'alimentation en eau à l'intérieur ou dans un rayon de 20 mètres de l'un de leurs accès;
- 7° qui évacuent les matières et eaux usées dans des conditions dangereuses pour l'hygiène publique;
- 8° dont la sécurité est compromise par le mauvais état des équipements, notamment des distributions d'eau, de gaz et d'électricité, et des conduits d'évacuation des gaz brûlés.

## B. — Les locaux :

- 1° dont la surface nette est inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- 2° dont la surface entre plancher et plafond est inférieure à 2,10 m pour la surface minimum requise au 1°;
- 3° dont la moitié du volume au moins est située en dessous du niveau du sol;
- 4° qui ne sont dotés, pour les isoler du sol, d'aucun revêtement continu suffisamment imperméable;
- 5° dont le dallage ou le plancher présente des déformations ou des dégradations telles qu'ils sont une source de danger pour l'occupant;
- 6° dont les murs ou les cloisons présentent des crevasses ou des hors-plomb compromettant leur stabilité, ou sont composés de matériaux disjoints, pourris ou qui se désagrègent;
- 7° dont la salubrité est compromise par l'humidité des murs, cloisons, plafonds ou sols;
- 8° qui ne sont séparés de la toiture par aucun dispositif en matériaux continus et en bon état assurant une isolation suffisante;
- 9° qui ne prennent pas jour à l'air libre, ou n'y prennent jour que par des baies dont la surface totale est inférieure à 1/12 de la surface nette du local; les articles 16, alinéas 3 à 5 et 17 RGB, sont d'application;
- 10° qui ne sont et ne peuvent être pourvus d'aucun système de chauffage;
- 11° qui ne comportent aucun raccordement à la distribution d'électricité, lorsque le bâtiment en est ou peut être pourvu, dans les conditions prévues au A. 5°;
- 12° qui, sauf lorsqu'ils sont situés au rez-de-chaussée, ne sont pas aisément accessibles par un escalier, dont la hauteur libre au-dessus et à l'aplomb du nez des marches est au moins égale à 2 mètres, la largeur est au moins égale à 0,60 mètre et qui est pourvu d'une main courante s'il compte plus de 5 marches.

## C. — Les logements :

- 1° situés dans un bâtiment impropre à l'habitation conformément au A;
- 2° qui ne comportent que des locaux impropres à l'habitation conformément au B;
- 3° dont la ventilation est insuffisante pour éviter les risques d'asphyxie ou d'explosion;
- 4° dont l'accès de l'extérieur n'est possible que par des couloirs, escaliers ou dégagements dangereux, par suite de déformations, dégradations, crevasses ou instabilité des dallages, planchers, marches, mains courantes, murs, cloisons, plafonds, portes et garde-corps;

## BIJLAGE.

## Algemene verordening betreffende de materiële voorwaarden van salubriteit en veiligheid die inzake bewoonbaarheid worden gesteld.

## Artikel 1.

Voor bewoning zijn ongeschikt :

## A. — Gebouwen :

- 1° die in puin dreigen te vallen;
- 2° waarvan de buitenmuren of het dak zijn samengesteld uit materialen die geen voldoende bescherming bieden tegen de invloed van weer en wind;
- 3° waarvan de buitenmuren of het dak verrot zijn vol scheuren zijn of verbrokkelen;
- 4° die permanent of frequent en regelmatig overstroomd zijn;
- 5° die niet op het elektrisch net, de waterleiding of een openbare riool zijn aangesloten, hoewel deze uitrusting beschikbaar is in het wegvak dat tot het gebouw toegang verschaft, of wanneer die aansluiting kan geschieden door een deelneming in de kosten van maximaal 5 % van de verkoopwaarde van het gebouw;
- 6° waarin buiten de gevallen bepaald sub 5°, binnenshuis of 20 meter in de omtrek van één der ingangen geen watervoorziening dan wel alleen verontreinigd water voorhanden is;
- 7° waaruit de afvalstoffen of het afvalwater worden afgevoerd in omstandigheden die gevaarlijk zijn voor de openbare hygiëne;
- 8° waarvan de veiligheid in het gedrang wordt gebracht door de slechte staat van de voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorzieningen en de uitlaatbuizen van de verbrande gassen.

## B. — Lokalen :

- 1° waarvan de netto-oppervlakte kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- 2° waarvan de afstand tussen vloer en plafond kleiner is dan 2,1 m voor de onder 1° vereiste minimale oppervlakte;
- 3° waarvan tenminste de helft van het volume onder de grond is gelegen;
- 4° die als grondisolatie over geen ononderbroken en voldoende dichte bekleding beschikken;
- 5° waarvan de tegelvloer of houten vloer vervormingen of beschadigingen vertoont die voor de bewoner gevaar kunnen opleveren;
- 6° waarvan de muren of wanden scheuren vertonen of niet loodrecht zijn, hetgeen de stabiliteit in gevaar brengt, of samengesteld zijn uit losgaande, rotte of verbrokkelende materialen;
- 7° waarvan de gezondheid in het gedrang wordt gebracht door de vochtigheid van muren, wanden, plafonds of vloeren;
- 8° die niet van het dak gescheiden zijn door een voor een voldoende isolatie zorgende inrichting van ononderbroken en in goede staat zijnde materialen;
- 9° die het daglicht niet onmiddellijk van de vrije lucht ontvangen of slechts door openingen waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 1/12 van de netto-oppervlakte van het vertrek; de artikelen 16, alinea's 3 tot 5, en 17, van de Algemene Bouwverordening zijn van toepassing;
- 10° die van geen enkel verwarmingssysteem zijn of kunnen worden voorzien;
- 11° die generlei aansluiting op het elektriciteitsnet hebben, hoewel het gebouw over deze voorziening beschikt of kan beschikken onder de voorwaarden bepaald onder A. 5°;
- 12° die, behalve wanneer zij op de begane grond zijn gelegen, niet gemakkelijk toegankelijk zijn door een trap waarvan de vrije hoogte boven en loodrecht onder het overstek minstens 2 meter en de breedte minstens 0,60 meter bedraagt en voorzien is van een leuning als er meer dan 5 trappen zijn.

## C. — Woningen :

- 1° gelegen in een gebouw dat overeenkomstig A ongeschikt is voor bewoning;
- 2° die slechts vertrekken hebben welke overeenkomstig B ongeschikt zijn voor bewoning;
- 3° waarin de ventilatie onvoldoende is om verstikkings- of ontplofingsgevaar te voorkomen;
- 4° waarvan de toegang van buitenuit slechts mogelijk is via gangen, trappen, of ruimten die gevaar opleveren wegens vervorming, beschadiging, scheuren of instabiliteit van de vloeren, trappen, leuningen, muren, wanden, plafonds, deuren en borstweringen;

5° qui ne sont accessibles de l'extérieur que par des couloirs, escaliers ou dégagements ne comportant pas de points lumineux d'éclairage électrique en nombre suffisant, commandés par des interrupteurs aisément accessibles;

6° qui, lorsqu'ils sont directement accessibles de l'extérieur, ne disposent pas de cabinet d'aisances privé convenablement isolé et en bon état, situé soit à l'intérieur, soit dans les limites du fonds;

7° qui, lorsqu'ils ne comportent pas d'accès direct de l'extérieur, ne disposent pas à titre privé d'au moins un robinet d'alimentation en eau potable sous pression et d'une installation de W.C. à coupe-air avec chasse d'eau, soit dans le logement, soit à l'intérieur du bâtiment, en un demi-palier de distance.

8° dont la surface habitable est inférieure à 10 m<sup>2</sup> : par « surface habitable », il y a lieu d'entendre la somme des surfaces nettes des locaux qui composent le logement et qui ne sont pas reconnus impropres à l'habitation conformément au B.

#### Art. 2.

Est passible des peines prévues à l'article 5 de la loi sanitaire, quiconque, en tant que propriétaire, usufruitier, locataire, agent de location ou à un autre titre, participe dans un but lucratif à l'exploitation comme lieu d'habitation d'un bâtiment, logement ou local impropre à l'habitation pour l'une des causes énumérées à l'article 1<sup>er</sup>.

5° die van buitenuit slechts toegankelijk zijn door gangen, trappen of ruimten waarin niet voldoende elektrische verlichtingspunten, bediend door gemakkelijk te bereiken schakelaars, voorhanden zijn;

6° die, wanneer zij rechtstreeks van buitenuit toegankelijk zijn, over geen behoorlijk geïsoleerde en in goede staat verkerende, binnen of buiten het pand gelegen private w.c.-installatie beschikken;

7° die, indien zij niet rechtstreeks van buiten uit toegankelijk zijn, niet zelf beschikken over tenminste één kraan met drinkwater onder druk en één w.c.-installatie met reukafsluiter en spoeling, hetzij in de woning, hetzij in het gebouw, op een plaats die te allen tijde bereikbaar is en gelegen op het woonniveau of een half niveau daarvan verwijderd;

8° waarvan de bewoonbare oppervlakte kleiner is dan 10 m<sup>2</sup> : onder « bewoonbare oppervlakte » dient te worden verstaan de som van de netto-oppervlakten van de vertrekken waaruit de woning samengesteld is en die overeenkomstig B niet als ongeschikt voor bewoning zijn erkend.

#### Art. 2.

Met de straffen bepaald bij artikel 5 van de gezondheidswet is strafbaar hij die als eigenaar, vruchtgebruiker, huurder, huuragent of in een andere hoedanigheid, met een winst oogmerk deel neemt aan de exploitatie als woongelegenheid van een gebouw, een woning of een vertrek dat ongeschikt is voor bewoning wegens een van de in artikel 1 opgesomde oorzaken.