CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant les conditions que doivent remplir les logements d'étudiants en vue d'obtenir le label "logement étudiant de qualité"

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de voorwaarden die de studentenwoningen moeten vervullen om het label "kwaliteitsvolle studentenwoning" te bekomen

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Vu le nouvel article 254 du Code bruxellois du Logement introduit par l'article 12 de l'ordonnance du XXX 2017 visant la régionalisation du bail modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Gelet op het nieuwe artikel 254 van de Brusselse Huisvestingscode ingevoerd door artikel 12 van de ordonnantie van XXX 2017 met oog op de regionalisering van de huurovereenkomst tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Vu l'avis du conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale donné le [...];

Gelet op het advies van de adviesraad voor huisvesting en stadsvernieuwing van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gegeven op [...];

Vu l'avis n° [...] du Conseil d'Etat, donné le [...] en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Gelet op het advies nr. [...] van de Raad van State, gegeven op [...] in toepassing van artikel 84, § 1, 1ste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Sur la proposition de la Ministre du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie;

Op voordracht van de minister van Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie;

Après délibération,

Na beraadslaging,

Arrête :

Besluit:

CHAPITRE I - Définitions

Art. 1er.

HOOFDSTUK I – Definities

Art. 1.

Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1° Label: la dénomination "logement étudiant de qualité" octroyée conformément à l'article 7 du présent arrêté lorsque sont remplies les conditions fixées par le présent arrêté;

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

1° Label: de benaming "kwaliteitsvolle studentenwoning" die in overeenstemming met artikel 7 van dit besluit toegekend wordt wanneer de in dit besluit vastgestelde voorwaarden vervuld zijn;

2° Logement étudiant: l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté **uniquement** à l'habitation d'~~un~~ étudiant ou plusieurs étudiants inscrits dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur ou bien ~~inscrit~~ dans une commission d'examen d'un jury central;

2° Studentenwoning: het gebouw of het gedeelte van het gebouw dat **enkel** gebruikt of bestemd wordt voor de woonst van een student of verschillende studenten die in een instelling voor studies van het secundair onderwijs of in een instelling van hoger onderwijs ofwel in een centrale examencommissie ingeschreven zijn;

3° Bailleur: la personne qui offre en location un logement étudiant;

3° Verhuurder: de persoon die een studentenwoning te huur aanbiedt;

4° Preneur: l'étudiant qui prend en location un logement étudiant;

4° Huurder: de student die een studentenwoning in huur neemt;

5° Logement étudiant labellisé: un logement étudiant bénéficiant du label visé à l'article 7 du présent arrêté;

5° Gelabelde studentenwoning: een studentenwoning met een label bedoeld in artikel 7 van dit besluit;

6° Bail de logement étudiant: un bail d'habitation exclusivement destiné au logement étudiant tel que défini à l'article 2, §1er, 31°, du Code bruxellois du Logement;

6° Huurovereenkomst voor studentenwoning: een woninghuurovereenkomst die uitsluitend voor studentenhuisvesting bestemd is zoals in artikel 2, §1, 31°, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald is;

7° Code: le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, modifiée par les ordonnances des 26 juillet 2013, 8 mai 2014 et du [...] 2017;

7° Code: de Brusselse Huisvestingscode zoals die door de ordonnantie van 17 juli 2003 aangenomen is, gewijzigd door de ordonnanties van 26 juli 2013, 8 mei 2014 en van [...] 2017;

8° Ministre: le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses attributions;

8° Minister: de minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bevoegd voor Huisvesting;

9° Administration: Le service d'Inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale institué par l'article 6 du Code.

9° Bestuur: De dienst Gewestelijke Inspectie van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ingesteld door artikel 6 van de Code.

CHAPITRE II - Conditions pour l'obtention du label et évaluation qualitative du logement étudiant

HOOFDSTUK II - Voorwaarden voor het bekomen van het label en kwalitatieve evaluatie van de studentenwoning

Art. 2.

Tout bailleur d'un logement étudiant peut introduire une demande de label auprès de l'administration conformément aux conditions énoncées dans le présent chapitre.

Art. 2.

Iedere verhuurder van een studentenwoning kan een aanvraag voor een label bij het bestuur indienen in overeenstemming met de voorwaarden die in dit hoofdstuk opgesomd zijn.

Art. 3.

La demande d'obtention du label est approuvée lorsque sont remplies les conditions suivantes:

Art. 3.

De aanvraag voor het bekomen van het label wordt goedgekeurd wanneer de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° le logement étudiant est situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;
2° le logement étudiant satisfait aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles que visées par l'arrêté du 4 septembre 2003 modifié le 9 mars 2006 concernant les normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement et par l'arrêté du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location ;
3° le logement étudiant est donné en location dans le cadre d'un contrat de bail de logement étudiant;
4° le logement étudiant dispose d'un certificat de performance énergétique valable à la date d'introduction de la demande de label;
5° le bailleur communique le loyer et les charges conformément au formulaire de demande visé à l'article 5.

1° de studentenwoning is gelegen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
2° de studentenwoning voldoet aan de vereisten voor veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bedoeld door het besluit van 4 september 2003 gewijzigd op 9 maart 2006 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen en door het besluit van 15 april 2004 tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen;
3° de studentenwoning wordt in het kader van een huurovereenkomst voor studentenwoning verhuurd;
4° de studentenwoning beschikt over een energieprestatiecertificaat dat op de indieningsdatum van de aanvraag voor het label geldig is;
5° de verhuurder deelt de huurprijs en de lasten mee in overeenstemming met het aanvraagformulier bedoeld in artikel 5.

Art. 4.

§1er. Le label peut être complété par une évaluation qualitative du logement étudiant portant sur les critères de qualité suivants:

1° Equipement
2° Proximité
3° Connectivité
4° Performance énergétique
5° Acoustique

§2. Pour chaque critère visé au §1er, le Ministre précise les caractéristiques du logement étudiant devant être prises en compte dans le cadre de l'évaluation qualitative.

Art. 4.

§1. Het label kan aangevuld worden door een kwalitatieve evaluatie van de studentenwoning houdende de volgende kwaliteitscriteria:

1° Voorzieningen
2° Nabijheid
3° Aansluitingsmogelijkheden
4° Energieprestaties
5° Akoestiek

§ 2. Voor ieder criterium bedoeld in §1, omschrijft de minister nader de kenmerken van de studentenwoning die in het kader van de kwalitatieve evaluatie in aanmerking moeten genomen worden.

CHAPITRE III - Procédure pour l'obtention du label

Art. 5.

Pour chaque logement étudiant déterminé, le bailleur introduit, par écrit, une demande

HOOFDSTUK III - Procedure voor het bekomen van het label

Art. 5.

Voor elke bepaalde studentenwoning dient de verhuurder, schriftelijk, een aanvraag bij het

d'obtention du label auprès de l'administration. A cet effet, il utilise le formulaire de demande de label, dont le modèle est déterminé par le Ministre.

bestuur in voor het bekomen van het label. Hiertoe gebruikt hij het aanvraagformulier voor het label waarvan het model door de minister vastgesteld is.

Art. 6.

La demande d'obtention du label comprend:

1° le formulaire de demande visé à l'article 5 du présent arrêté, dûment complété;
2° une copie du contrat de bail de logement étudiant si le logement est loué au moment de l'introduction de la demande ou un engagement sur l'honneur à utiliser un contrat de bail de logement étudiant lorsqu'il sera loué ;
3° une copie du certificat de performance énergétique valable;
4° une communication claire, harmonisée et transparente du loyer et des charges et consommations provisionnelles ou forfaitaires, qu'elles soient privatives ou communes pratiquées ou qui le seront lorsque le bien sera loué.

Art. 6.

De aanvraag voor het bekomen van het label omvat:

1° het naar behoren ingevulde aanvraagformulier bedoeld in artikel 5 van dit besluit;
2° een kopie van de huurovereenkomst voor studentenwoning indien de woning verhuurd wordt op het moment van indienen van de aanvraag of een verbintenis op erewoord om een huurovereenkomst voor studentenwoning te gebruiken wanneer ze verhuurd zal worden;
3° een kopie van het geldige energieprestatiecertificaat;
4° een heldere, geharmoniseerde en transparante communicatie over de huurprijs en over de lasten en forfaitair of provisioneel verbruik, ongeacht of het privatief of gemeenschappelijk toegepaste betreft of die van toepassing zullen zijn wanneer de woning verhuurd wordt.

Art. 7.

Si les conditions d'obtention du label sont réunies, celui-ci est accordé par l'administration. Dans le cas contraire, il est refusé.

La décision motivée d'octroi ou de refus du label est notifiée au demandeur du label, par courrier recommandé, dans un délai d'un mois à compter de la réception du formulaire de demande visé à l'article 5 du présent arrêté.

En cas de refus, le bailleur peut contester cette décision par courrier recommandé dans le mois de la notification de cette décision. Pour que sa contestation soit recevable, il doit y indiquer les

Art. 7.

Wanneer de voorwaarden voor het bekomen van het label vervuld zijn, dan wordt dit door het bestuur verleend. In het tegenovergestelde geval wordt het geweigerd.

Van de gemotiveerde beslissing tot toekenning of weigering van het label wordt aan de aanvrager van het label, binnen een termijn van een maand te rekenen vanaf de ontvangst van het aanvraagformulier bedoeld in artikel 5 van dit besluit, door middel van aangetekend schrijven via de post officieel kennisgegeven.

In geval van weigering kan de verhuurder binnen de maand van de kennisgeving van deze beslissing deze beslissing door middel van een aangetekend schrijven betwisten. Opdat zijn betwisting

motifs qui la fondent. Ces motifs doivent viser des éléments nouveaux portés à la connaissance de l'administration.

L'administration répond à cette contestation dans le mois de sa réception, soit en accordant le label, soit en maintenant la décision de refus. A défaut, la décision de refus est confirmée.

ontvankelijk zou zijn, moet hij de redenen aanduiden waarop ze gegrond is. Deze redenen moeten betrekking hebben op nieuwe elementen waarvan het bestuur op de hoogte gebracht wordt. Het bestuur antwoordt op deze betwisting binnen de maand van haar ontvangst door ofwel het label toe te kennen, ofwel door de beslissing van weigering te handhaven. Bij ontstentenis, is de beslissing tot weigering bevestigd.

CHAPITRE IV - Forme et durée du label

HOOFDSTUK IV - Vorm en duur van het label

Art. 8.

Le Ministre détermine le modèle du label logement étudiant de qualité.

Art. 8.

De minister stelt het model van het label kwaliteitsvolle studentenwoning vast.

Art. 9.

Le label octroyé conformément à l'article 7 du présent arrêté est valable pour une durée de 5 ans à partir de la notification de la décision d'octroi.

Art. 9.

Het in overeenstemming met artikel 7 van dit besluit toegekende label is geldig voor een duur van 5 jaar vanaf de kennisgeving van de beslissing tot toekenning.

CHAPITRE V - Contrôle et retrait du label

HOOFDSTUK V - Controle en intrekking van het label

Art. 10.

A tout moment, à partir de l'introduction de la demande de label, et si celui-ci a été accordé, pendant sa durée de validité, l'administration peut procéder à un contrôle du respect des conditions du label prévues à l'article 3, si besoin au travers d'une visite du logement étudiant labellisé.
Ces visites peuvent être organisées conformément aux §§ 1 et 2, 2° ou 3° de l'article 7 du Code bruxellois du Logement.
A tout moment à partir de l'octroi du label et durant la durée de validité de celui-ci, le bailleur qui ne louerait plus à un étudiant doit contacter l'administration pour signaler ce changement de destination. Lorsqu'il fait, le logement labélisé est retiré temporairement de la plateforme visée à l'article 16 sans que le label

Art. 10.

Op elk ogenblik, en vanaf de indiening van de aanvraag voor het label, en wanneer dit verleend is, gedurende zijn geldigheidsduur, kan het bestuur tot een controle overgaan van de naleving van de voorwaarden van het label als bedoeld in artikel 3, indien nodig door middel van een bezoek van de gelabelde studentenwoning.
Deze bezoeken kunnen georganiseerd worden in overeenstemming met de §§ 1 en 2, 2° of 3° van artikel 7 van de Brusselse Huisvestingscode.
Op elk ogenblik, vanaf de toekenning van het label en gedurende de geldigheidsduur ervan, moet de verhuurder die niet langer aan een student zou verhuren, contact opnemen met het bestuur om deze bestemmingswijziging aan te geven. Wanneer hij dit doet, wordt de gelabelde woning tijdelijk van het platform bedoeld in artikel 16 weggehaald

soit retiré conformément à l'article 12.

Pour voir repris à nouveau son logement sur cette plateforme, le bailleur devra uniquement renvoyer un contrat de bail de logement étudiant ou un engagement sur l'honneur à en utiliser un, conformément à l'article 6, 2°. Il ne devra dès lors pas réintroduire une nouvelle demande.
S'il communique uniquement un engagement sur l'honneur, il devra dans les trois mois de cette communication également fournir la preuve de la résiliation du contrat de bail passé avec le preneur non-étudiant, faute de quoi le logement sera à nouveau retiré de la plateforme.

zonder dat het label overeenkomstig artikel 12 wordt ingetrokken.
Om zijn woning opnieuw te zien opnemen op dit platform, zal de verhuurder enkel een huurovereenkomst voor studentenwoning of een verbintenis op erewoord om er een te gebruiken, in overeenstemming met artikel 6, 2°, moeten terugsturen. Hij zal daarom niet opnieuw een nieuwe aanvraag moeten indienen.
Indien hij enkel een verbintenis op erewoord meedeelt, zal hij binnen de drie maanden van deze mededeling eveneens het bewijs moeten leveren van de ontbinding van de huurovereenkomst die met de huurder die niet student is, aangegaan werd, zo niet zal de woning opnieuw van het platform gehaald worden.

Art. 11.

A l'issue du contrôle visé à l'article 10 du présent arrêté, l'administration établit un rapport indiquant si les conditions prévues à l'article 3 sont ou ne sont pas respectées.

Art. 11.

Na afloop van de controle bedoeld in artikel 10 van dit besluit, stelt het bestuur een verslag op waarin aangegeven wordt of de voorwaarden bedoeld in artikel 3 al dan niet nageleefd zijn.

Art. 12.

Le label logement étudiant de qualité est retiré lorsque :

1° il a été octroyé sur la base de déclarations fausses, incomplètes ou inexactes ;
2° le bailleur du logement étudiant empêche, directement ou indirectement, l'organisation ou la tenue, dans un délai raisonnable, de la visite prévue à l'article 10 du présent arrêté ;

3° le contrôlé visé à l'article 10 du présent arrêté a fait apparaître que les conditions prévues à l'article 3 ne sont pas respectées.

Le label n'est cependant pas retiré lorsqu'à l'occasion du contrôle effectué, il ressort que le logement est temporairement mis à disposition d'un preneur non étudiant et que le bailleur en a préalablement averti l'administration conformément à l'article 10.

Art. 12.

Het label kwaliteitsvolle studentenwoning wordt ingetrokken wanneer:

1° het toegekend is op basis van valse, onvolledige of onjuiste verklaringen;
2° de verhuurder van de studentenwoning de organisatie of het laten plaatsgrijpen van het bezoek bepaald in artikel 10 van dit besluit, rechtstreeks of onrechtstreeks, binnen een redelijke termijn, verhindert;
3° de in artikel 10 van dit besluit beoogde controle heeft aan het licht gebracht dat de in artikel 3 bepaalde voorwaarden niet nageleefd worden.

Het label wordt evenwel niet ingetrokken wanneer ter gelegenheid van de uitgevoerde controle blijkt dat de woning tijdelijk aan een huurder die niet student is ter beschikking is gesteld en dat de verhuurder voorafgaandelijk in overeenstemming met artikel 10 hiervan het bestuur op de hoogte gebracht heeft.

Art. 13

La décision de retrait du label, accompagnée du rapport la justifiant visé à l'article 11 du présent arrêté, est notifiée par courrier recommandé au bailleur et au preneur du logement étudiant dans un délai de deux mois à dater des constatations effectuées à l'occasion du contrôle visé à l'article 10 du présent arrêté.

Le bailleur peut contester la décision de retrait du label auprès de l'administration par courrier recommandé dans un délai de deux mois à dater de la notification visée à l'alinéa précédent. Pour que sa contestation soit recevable, il doit y indiquer les motifs qui la fondent. Ces motifs doivent viser des éléments nouveaux portés à la connaissance de l'administration.

Cette contestation fait l'objet d'une réponse de l'administration dans un délai de deux mois à dater de sa réception. A défaut, la décision de retrait est confirmée.

La décision de retrait du label ne prend effet qu'à l'issue du délai de deux mois visé à l'alinéa 2 ou, dans l'hypothèse où une contestation est introduite, au moment où la décision de retrait est confirmée.

CHAPITRE VI - Renouvellement du label

Art. 14.

A la demande du bailleur du logement étudiant labellisé, le label est renouvelé chaque fois pour une période identique à celle prévue à l'article 9 du présent arrêté.

Art. 13

Van de beslissing tot intrekking van het label wordt, vergezeld van het verslag die ze verantwoordt bedoeld in artikel 11 van dit besluit, door middel van aangetekend schrijven binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf de ter gelegenheid van de controle bedoeld in artikel 10 van dit besluit verrichte vaststellingen aan de verhuurder en aan de huurder van de studentenwoning kennisgegeven.

De verhuurder kan de beslissing tot intrekking van het label binnen een termijn van twee maanden te rekenen vanaf de in het vorig lid bedoelde kennisgeving via aangetekend schrijven bij het Bestuur betwisten. Opdat zijn betwisting ontvankelijk zou zijn, moet hij de redenen aanduiden waarop ze gegrond is. Deze redenen moeten betrekking hebben op nieuwe elementen waarvan het bestuur op de hoogte gebracht wordt.

Deze betwisting maakt het voorwerp uit van een antwoord van het bestuur binnen een termijn van twee maanden van haar ontvangst. Bij ontstentenis, is de beslissing tot intrekking bevestigd.

De beslissing tot intrekking van het label heeft pas uitwerking na afloop van de termijn van twee maanden bedoeld in het 2de lid of, in het geval dat er een betwisting ingediend is, op het moment dat de beslissing tot intrekking bevestigd is.

HOOFDSTUK VI – Hernieuwing van het label

Art. 14.

Op verzoek van de verhuurder van de gelabelde studentenwoning wordt het label telkens voor een periode vernieuwd die identiek is aan de periode bedoeld in artikel 9 van dit besluit.

Art. 15.

Les articles 5 à 13 du présent arrêté sont applicables par analogie à la demande de renouvellement du label.

Art. 15.

De Artikelen 5 tot 13 van dit besluit zijn analoog van toepassing op de aanvraag tot hernieuwing van het label.

CHAPITRE VII - Plateforme numérique comprenant une liste des logements labellisés

HOOFDSTUK VII - Digitaal platform dat een lijst met de gelabelde woningen omvat

Art. 16.

Une plateforme numérique, accessible en ligne, comprenant la liste et la description des logements étudiant labellisés est créée, selon des modalités déterminées par le Ministre.

La demande d'obtention du label visée à l'article 5 du présent arrêté implique le consentement du demandeur du label à la mention du logement étudiant sur la plateforme numérique visée au premier alinéa.
La plateforme est consultable par le public.

Art. 16.

Een digitaal platform dat online toegankelijk is en dat de lijst en de beschrijving van de gelabelde studentenwoningen omvat, wordt volgens de modaliteiten die door de minister vastgelegd worden, tot stand gebracht.

De aanvraag tot het bekomen van het label bedoeld in artikel 5 van dit besluit veronderstelt de instemming van de aanvrager van het label met de vermelding van de studentenwoning op het digitale platform bedoeld in het eerste lid. Het platform kan door het publiek geraadpleegd worden.

CHAPITRE VIII- Résolution des conflits

HOOFDSTUK VIII- Conflictoplossing

Art. 17.

Sans préjudice du droit d'agir en justice, les signataires ou bénéficiaires d'un bail relatif à un bien labellisé conformément au présent arrêté peuvent soumettre tout différend à un médiateur agréé sur une liste arrêtée par la Région de Bruxelles-Capitale.
Le Ministre détermine les modalités d'intervention du médiateur.

Art. 17.

Onverminderd het recht om in rechte op te treden, kunnen de ondertekenaars of begunstigden van een huurovereenkomst in verband met een overeenkomstig dit besluit gelabelde woning elk geschil voorleggen aan een bemiddelaar die op een door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgestelde lijst erkend is.
De minister stelt de modaliteiten vast volgens welke de bemiddelaar kan optreden.

CHAPITRE IX - Dispositions finales

Art. 18.

Le Ministre est chargé de l'exécution du présent arrêté.

HOOFDSTUK IX – Slotbepalingen

Art. 18.

De minister wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Bruxelles, le [...].

Brussel, [...]

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le Ministre-Président,

Voor de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Minister-President,

Rudi VERVOORT

La Ministre du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie,

De Minister van Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

Céline FREMAULT