



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2016-2017

6 JULI 2017

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende de regionalisering
van de woninghuurovereenkomst**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van sommige bepalingen
inzake huurovereenkomsten teneinde de
huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk
Gewest te reguleren**
(Stuk nr A-213/1 – 2014/2015)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot invoering van een regeling van de
huurprijzen op de privémarkt**
(Stuk nr A-247/1 – 2015/2016)

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door mevrouw Nadia EL YOUSFI (F) en
de heer Vincent DE WOLF (F)

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

6 JUILLET 2017

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROJET D'ORDONNANCE

**visant la régionalisation
du bail d'habitation**

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant certaines dispositions relatives
aux baux à loyer afin de réguler le marché
locatif en Région de Bruxelles-Capitale**
(Doc n° A-213/1 – 2014/2015)

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**instaurant un encadrement des loyers sur
le marché privé**
(Doc n° A-247/1 – 2015/2016)

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement

par Mme Nadia EL YOUSFI (F) et
M. Vincent DE WOLF (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Michèle Carthé, mevr. Caroline Désir, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Hasan Koyuncu, Mohamed Ouriaghi, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Abdallah Kanfaoui, Michel Colson, mevr. Fatoumata Sidibé, de heren Bertin Mampaka Mankamba, Alain Maron, mevr. Khadija Zamouri, de heren Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete.

Plaatsvervangers : mevr. Isabelle Emmery, de heren Emin Özkara, Julien Uyttendaele, Emmanuel De Bock, Christos Doulkeridis, mevr. Elke Roex.

Andere leden : de heren Bernard Clerfayt, Philippe Close, René Coppens, Bea Diallo, mevr. Anne-Charlotte d'Ursel, mevr. Mathilde El Bakri, de heer Hamza Fassi-Fihri, mevr. Zoé Genot, mevr. Claire Geraets, de heren Youssef Handichi, Jamal Ikazban, Michaël Verbauwheide.

Zie :

Stuk van het Parlement :

- A-488/1 – 2016/2017: Ontwerp van ordonnantie.
- A-213/1 – 2014/2015: Voorstel van ordonnantie.
- A-247/1 – 2015/2016: Voorstel van ordonnantie.

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Michèle Carthé, Caroline Désir, Nadia El Yousfi, MM. Hasan Koyuncu, Mohamed Ouriaghi, Olivier de Clippele, Vincent De Wolf, Abdallah Kanfaoui, Michel Colson, Mme Fatoumata Sidibé, MM. Bertin Mampaka Mankamba, Alain Maron, Mme Khadija Zamouri, MM. Fouad Ahidar, Arnaud Verstraete.

Membres suppléants : Mme Isabelle Emmery, MM. Emin Özkara, Julien Uyttendaele, Emmanuel De Bock, Christos Doulkeridis, Mme Elke Roex.

Autres membres : MM. Bernard Clerfayt, Philippe Close, René Coppens, Bea Diallo, Mmes Anne-Charlotte d'Ursel, Mathilde El Bakri, M. Hamza Fassi-Fihri, Mmes Zoé Genot, Claire Geraets, MM. Youssef Handichi, Jamal Ikazban, Michaël Verbauwheide.

Voir :

Document du Parlement :

- A-488/1 – 2016/2017 : Projet d'ordonnance.
- A-213/1 – 2014/2015 : Proposition d'ordonnance.
- A-247/1 – 2015/2016 : Proposition d'ordonnance.

Retroacta

De commissie, tijdens haar vergadering van 18 februari 2016, ving haar werkzaamheden aan met de inleidende uiteenzettingen van de heren Alain Maron et Arnaud Verstraete, mede-indieners van het voorstel van ordonnantie nr. A-213/1 – 2014/2015, en van mevrouw Mathilde El Bakri, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-247/1 – 2015/2016.

Tijdens haar vergadering van 30 maart 2017, luisterde de commissie naar de inleidende uiteenzetting van minister Céline Fremault over het ontwerp van ordonnantie nr. A-488/1 – 2016/2017.

Krachtens artikel 28, 3, van het reglement van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, wordt een voorstel, « behoudens andersluidend advies van de indiener, gevoegd bij de beraadslaging over een ontwerp van ordonnantie of een ontwerp van verordening, indien het onderwerp ervan hetzelfde is. Als de besprekings van een voorstel aangevat is, blijft het echter de voorrang behouden, tenzij de commissie daar anders over beslist. »

Op 29 juni 2017, heeft de commissie derhalve besloten om het ontwerp van ordonnantie met voorrang te behandelen.

I.A. Inleidende uiteenzetting van Minister Céline Fremault over het ontwerp van ordonnantie nr. A-488/1 – 2016/2017 (vergadering van 30 maart 2017)

Minister Céline Fremaut heeft voor de commissieleden volgende uiteenzetting gehouden :

« Vandaag neemt het Brussels Gewest al een belangrijke stap in het kader van de regionalisering van de huurovereenkomst. De komst in het Parlement van de tekst van de ontwerpondonnantie die ze uitvoert is een langverwacht moment door ons allen die voor het huisvestingsbeleid in ons gewest ijveren. Ik denk niet dat ik nogmaals de Brusselse context die u allen kent, nog eens grondig moet uiteenzetten. Wij herinneren niettemin aan het belang van het thema van de huurovereenkomst binnen het gewest dat in verhouding de meeste huurders van de drie gewesten van het land telt. Met ongeveer 60% huurders kunnen wij immers het toenemende belang van de regionalisering van de huurovereenkomst in Brussel onderstrepen, vooral omdat, globaal gezien, de bevolking ertoe neigt te verarmen en jonger te zijn dan in de andere gewesten. Bovendien is en blijft Brussel een aantrekkingspool voor zowel Belgische als buitenlandse studenten. De dichtheid van het gebouwenpark en van de Brusselse bevolking leidt ertoe dat sommige woonvormen zoals de medehuur er een

Rétroactes

La commission, en sa réunion du 18 février 2016, a entamé ses travaux en entendant les exposés introductifs de MM. Alain Maron et Arnaud Verstraete, coauteurs de la proposition d'ordonnance n° A-213/1 – 2014/2015, et de Mme Mathilde El Bakri, première coauteure de la proposition d'ordonnance n° A-247/1 – 2015/2016.

En sa réunion du 30 mars 2017, la commission a entendu l'exposé introductif de la ministre Céline Fremault sur le projet d'ordonnance n° A-488/1 – 2016/2017.

En vertu de l'article 28, 3, du règlement du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, « Les propositions sont jointes, sauf avis contraire de leurs auteurs, à la discussion des projets d'ordonnance ou des projets de règlement, si leur objet est identique. Toutefois, si l'examen d'une proposition est entamé, elle conserve sa priorité à moins que la commission n'en décide autrement. »

En date du 29 juin 2017, la commission a donc décidé de traiter en priorité le projet d'ordonnance.

I.A. Exposé introductif de la Ministre Céline Fremault sur le projet d'ordonnance n° A-488/1 – 2016/2017 (réunion du 30 mars 2017)

La Ministre Céline Fremault a tenu devant les commissaires l'exposé suivant :

« C'est aujourd'hui une étape importante que vit la Région de Bruxelles dans le cadre de la régionalisation du bail. En effet, l'arrivée au Parlement du texte du projet d'ordonnance qui la met en œuvre est un moment attendu par nous tous qui œuvrons à la politique du logement au sein de notre Région. Je ne pense pas avoir besoin d'une fois encore détailler en profondeur le contexte bruxellois que vous connaissez tous. Rappelons néanmoins l'importance de la thématique du bail au sein de la Région qui compte en proportion le plus de locataire parmi les trois régions du pays. En effet, avec environ 60% de locataires, on peut souligner l'importance accrue de la régionalisation du bail à Bruxelles, d'autant que, globalement, la population a tendance à se paupériser et à être plus jeune que dans les autres régions. En outre, Bruxelles est et reste un pôle d'attraction pour les étudiants, tant belges qu'étrangers. Enfin, la densité du bâti et de la population bruxelloise amène à ce que certains modes d'habitation tels que la colocation y prennent davantage d'ampleur qu'ailleurs. Je pense que,

belangrijker fenomeen wordt dan elders. Ik denk dat we, op basis van deze vaststellingen, dus allen akkoord zullen gaan om te zeggen dat het thema van de huurovereenkomst gevoelig ligt en de uitdagingen groot zijn.

Het is dan ook een eer hier vandaag aan u de afronding van dit belangrijke werk dat binnen mijn kabinet verricht is en de consensus binnen de Regering te kunnen voorstellen. Het is ook, we moeten dat benadrukken, met enige trots, omdat Brussel de eerste van de drie gewesten is dat dit belangrijke plan van de 6de staatshervorming concreet vorm geeft.

Alvorens u de grote lijnen omtrent de inhoud van de tekst voor te stellen, zou ik enkele ogenblikken bij het uitwerkingsproces dat in mijn ogen zeer belangrijk is, stil willen staan. Het ontwerp van ordonnantie dat hier voor u ligt, is immers het vruchtbare resultaat van een lange weg van raadplegingen, juridische of technische analyses, schriftelijke ontwerpen en van divers overleg. Deze werkmethode die mij nauw aan het hart ligt, hebben wij zoveel mogelijk, gedurende de uitwerking van de tekst, aangehouden. Uiteraard zijn er standpunten ingenomen, compromissen gesloten en knopen over bepaalde kwesties doorgehakt. Het uiterst delicate evenwicht tussen verhuurders en huurders moet nageleefd worden, vooral omdat er zonder twijfel aan beide zijden heel wat uiteenlopende profielen van Brusselse verhuurders en huurders bestaan. Ik ben er mij dan ook terdege van bewust dat het praktisch onmogelijk was om iedereen volledig tevreden te stellen. Ik denk dat ik niettemin kan stellen dat een maximale inspanning geleverd is opdat het werk zo veel als mogelijk met kennis van zaken, en met respect voor dit evenwicht in het achterhoofd, verricht zou worden. De uitdaging was dan ook groot en ze is volgens mij aangepakt.

Om dit te bereiken, zijn wij doorheen twee stadia gegaan.

Zodra ik tot de Regering toegetreden ben en na de eerste contacten met mijn administratie, is er een overheidsopdracht gelanceerd om een brede raadpleging van de huisvestingssector in Brussel, in verband met het thema van de huurovereenkomst, tot stand te brengen. Het ging inderdaad om het eerste stadium dat ik wou overbruggen alvorens te beginnen aan om het even welke juridische tekst. Het centrum voor privaatrecht van Saint-Louis werd aangeduid om deze raadplegingsopdracht tot een goed einde te brengen. Aldus werden niet minder dan 25 verschillende actoren geraadplegd, van vertegenwoordigers van de verhuurders en huurders tot de landmeters-experten en vrederechters, maar ook de BBRoW, de SVK's of de OCMW's. Alle kregen ze de gelegenheid om te antwoorden op een reeks vragen aan de hand van een schriftelijke vragenlijst waarin het thema van de huurovereenkomst de revue passeerde. Verschillende actoren die inzake de huurovereenkomst een centrale rol spelen, zijn tijdens

sur la base de ces constats, nous serons donc tous d'accord pour dire que la thématique du bail est sensible et les enjeux importants.

C'est donc un honneur que de venir ici vous présenter aujourd'hui l'aboutissement de l'important travail mené au sein de mon cabinet et du consensus au sein du Gouvernement. C'est également, il faut le souligner, non sans une certaine fierté dans la mesure où Bruxelles est la première des trois régions à concrétiser ce pan important de la 6^{ème} réforme de l'État.

Avant de vous présenter les grandes lignes du contenu du texte, je voudrais revenir quelques instants sur son processus d'élaboration, très important à mes yeux. En effet, le projet d'ordonnance que vous avez sous les yeux est le fruit d'un long chemin de consultations, d'analyses juridiques ou techniques, d'écriture, de concertations diverses. Cette méthode de travail, chère à mes yeux, nous l'avons suivie autant que faire se peut tout au long de l'élaboration du texte. Bien sûr, des positions ont été prises, des compromis opérés, des questions tranchées. L'équilibre entre bailleurs et locataires est une chose extrêmement délicate à respecter, d'autant plus qu'il y a sans doute autant de profils différents de part et d'autre qu'il existe de Bruxellois locataires ou bailleurs. Je suis dès lors bien consciente qu'il était en la matière pratiquement impossible de contenter tout le monde parfaitement. Je pense néanmoins pouvoir affirmer que le maximum a été fait pour que le travail soit réalisé le plus en connaissance de cause possible avec en ligne de mire constante le respect de cet équilibre. Le défi était donc de taille et il a à mon sens été relevé.

Pour y parvenir, nous avons procédé en deux étapes.

Dès mon arrivée au sein du Gouvernement et après les premiers contacts avec mon administration, un marché public a été lancé afin de réaliser une vaste consultation du secteur du logement à Bruxelles en lien avec la thématique du bail. Il s'agissait en effet de la première étape que je souhaitais franchir avant toute rédaction juridique que ce soit. Le centre de droit privé de Saint-Louis a été désigné pour mener à bien cette mission de consultation. C'est ainsi pas moins de 25 acteurs différents qui ont été consultés, allant bien entendu des représentants des bailleurs et des locataires aux géomètres-experts et juges de paix en passant par le RBDH, les AIS ou les CPAS. Tous ont pu répondre à une série de questions passant en revue la thématique du bail au travers d'un questionnaire écrit. Plusieurs acteurs, centraux en matière de bail, ont également été rencontrés lors d'entretiens. Je vous ai déjà présenté ce travail lors de la commission du 10 mars 2016, soit il y a à peine plus d'un an.

gesprekken ontmoet. Ik heb u dit werk reeds tijdens de commissie van 10 maart 2016, amper iets meer dan een jaar geleden, voorgesteld.

Deze eerste fase werd afgerond op het einde van de maand september 2015 met de productie van een omvangrijk verslag waar u kennis van kon nemen. Op deze manier zijn er twee grote centrale krachtlijnen, twee belangrijke doelstellingen spoedig naar voor gekomen die doorheen het volledige proces nageleefd zijn. Ten eerste bleek dat de wens om geen «copernicaanse revolutie» door te voeren in een zo gevoelige sector ruimschoots steun kreeg bij de huisvestingsactoren. Ten tweede was het evenwel belangrijk om van deze gelegenheid gebruik te maken om de wetgeving zo goed als mogelijk aan de moderne Brusselse realiteit aan te passen.

Wij hebben de tijd genomen om dit werk diepgaand te analyseren. De Regering keurde vervolgens, op 17 december 2015, een document goed dat de leidende beginselen omvat die de bakens voor het vervolg van het proces hebben gezet. Deze stap was belangrijk omdat deze richtsnoeren zowel bij het opstellen van de tekst als bij de onderhandelingen als referentiekader gedient hebben.

Een tweede overheidsopdracht werd spoedig gelanceerd en het advocatenkantoor Simont Braun werd voor de tweede fase aangeduid, namelijk de fase waarin de richtsnoeren door middel van de eigenlijke redactie van de ontwerpordonnantie concreet vorm kregen. Deze tweede fase werd vanaf eind januari 2016 aangevat.

Deze concretisering is via de volgende methodologie uitgevoerd. Enerzijds vonden gedurende de maanden die volgden nieuwe raadplegingen van actoren plaats. Het betrof deze keer hoofdzakelijk de vertegenwoordigers van de verhuurders en huurders die over doelgerichtere kwesties geraadpleegd werden. Anderzijds gebeurde het opstellen van de tekst volgens de drie volgende krachtlijnen :

- 1° samenhangende juridische antwoorden zijn gegeven in de ordonnantie op een reeks van problemen die in de bestaande wetgeving beoogd werden. Dit wil zeggen, geen «revolutie» dus, maar wel doelgerichte wijzigingen die, stap voor stap aangebracht, toelaten om over een globale evolutie te spreken ;
- 2° een quasi ex nihilo schepping van nieuwe rechtsstelsels is voor een reeks van thema's die specifiek voor de Brusselse context zijn, doorgevoerd (vb. : studentenhuurovereenkomst, medehuur, glijdende huurovereenkomst) ;
- 3° het ontwerp van ordonnantie heeft de wettelijke grondslagen bepaald voor een reeks van thema's die evenwel, gelet op hun techniciteit, hun specificiteit of de nood aan soepelheid die ermee verbonden is, door middel van uitvoeringsbesluiten behandeld worden

Cette première phase s'est achevée à la fin du mois de septembre 2015 avec la production d'un volumineux rapport dont vous avez pu prendre connaissance. C'est ainsi que deux grands axes centraux, deux objectifs principaux se sont rapidement dégagés et ont été respectés lors de la suite du processus. Premièrement, le vœu qu'il ne soit pas opérer de « révolution copernicienne » dans un secteur aussi sensible semblait très largement faire consensus au sein des acteurs du logement. Deuxièmement, il s'agissait néanmoins de profiter de cette occasion pour adapter au mieux la législation aux réalités bruxelloises modernes.

Nous avons pris le temps d'analyser en profondeur ce travail. Le Gouvernement a ensuite adopté, le 17 décembre 2015, un document reprenant les principes directeurs qui ont balisé la suite du processus. Cette étape a été importante dans la mesure où ces principes ont servi de cadre de référence tant lors de la rédaction du texte que lors des négociations.

Un second marché public fut rapidement lancé et c'est le cabinet d'avocats Simont Braun qui fut désigné pour la deuxième phase, celle de la concrétisation des principes directeurs au travers de la rédaction à proprement parler du projet d'ordonnance. Cette deuxième phase fut initiée dès la fin du mois de janvier 2016.

Cette concrétisation s'est effectuée via la méthodologie suivante. D'une part, de nouvelles consultations d'acteurs, principalement les représentants des bailleurs et des locataires, ont eu lieu les mois qui suivirent mais cette fois sur des questions plus ciblées. D'autre part, la rédaction du texte s'est opérée dans les trois axes suivants :

- 1° des réponses juridiques cohérentes ont été amenées dans l'ordonnance à une série de thématiques ciblées dans la législation existante. En la matière, pas de « révolution » donc mais des modifications ciblées qui, mises bout à bout, permettent de parler d'évolution globale ;
- 2° une création quasiment ex nihilo de nouveaux régimes juridiques a été effectuée sur une série de thématiques spécifiques au contexte bruxellois (ex : bail étudiant, colocation, bail glissant) ;
- 3° le projet d'ordonnance a prévu les bases légales pour une série de thématiques innovantes qui seront néanmoins précisées, vu leur technicité, leur spécificité ou le besoin de souplesse qui y est lié, au travers d'arrêtés d'exécution (ex : grille des loyers, liste des obligations

(vb : rooster met richthuurprijzen, lijst met onderhoudsverplichtingen tussen verhuurder en huurder, studentenwoninglabel, enz.).

Op 30 juni 2016 keurde de Regering in eerste lezing een voorontwerp van tekst goed. Nadien zijn de Adviesraad voor Huisvesting en de Economische en Sociale Raad geraadpleegd. Ook de studentensector werd geraadpleegd, zij het dan enkel voor punten die hen aanbelangen. Het laatste advies werd ons op 30 september 2016 verstrekt.

Nadien bereikte de Regering op 27 oktober 2016 in tweede lezing overeenstemming over een ontwerptekst. De afdeling wetgeving van de Raad van State heeft op 3 januari 2017 haar advies verstrekt. De Regering heeft dan tot slot in 3^e lezing op 2 februari 2017 overeenstemming over het ontwerp van ordonnantie bereikt. Het is deze tekst die aan u overgemaakt is.

Om de vraagstukken van de agenda af te ronden, zal ik nu iets zeggen over de inwerkingtreding van deze tekst. Wij hebben steeds gewerkt met het doel van inwerkingtreding in de loop van midden 2017 voor ogen. Van de ordonnantietekst die u voorgelegd is, hangen evenwel een hele reeks uitvoeringsbesluiten af en we hebben niet afgewacht om hieraan te werken. Om deze verschillende processen die niettemin nauw met elkaar verweven zijn zo goed als mogelijk te laten samenvallen, hebben wij bijgevolg beslist dat de precieze datum van inwerkingtreding door de Regering vastgesteld zou worden.

Ik kom nu bij de voorstelling van de inhoud zelf.

In de eerste plaats een woordje over zijn structuur.

Het ontwerp van ordonnantie wijzigt quasi uitsluitend de Brusselse Huisvestingscode. Wij hebben er immers onmiddellijk voor gekozen om de volledige hervorming van de huurovereenkomst in deze belangrijke tekst op te nemen om er, zo veel als mogelijk, een echte «Wooncode» van te maken, de referentietekst inzake wonen bij uitstek, in de plaats van verder verspreide wetgeving aan te bieden die soms moeilijk voor de burger te vatten is.

Het ontwerp van ordonnantie is uit 14 artikelen samengesteld. De twee eerste zijn formele bepalingen die geen bijzondere commentaar behoeven. Artikel 3 voegt enkele definities in artikel 2 van de Huisvestingscode in. De artikelen 4 en 5 passen de Huisvestingscode een beetje aan om deze «Wooncode», vooral in verband met de normen voor gezondheid, veiligheid en uitrusting, concreet vorm te geven. De artikelen 6 tot 11 omvatten de enkele bepalingen in verband met de strijd tegen discriminatie. De doelstelling bestond er immers in om de privésector op te nemen in de maatregel die al bestond voor de publieke sector. Het is artikel 12 van de ordonnantie dat de kern van dit ontwerp

d'entretien entre bailleur et preneur, label logement étudiant, etc.).

Le 30 juin 2016, le Gouvernement adoptait en première lecture un avant-projet de texte. Ensuite, le Conseil consultatif du Logement et le Conseil économique et social ont été consultés ainsi que le secteur étudiant, mais spécifiquement à propos des points qui le concernaient. Le dernier avis nous était remis le 30 septembre 2016.

Dans la foulée, le Gouvernement s'accordait en deuxième lecture le 27 octobre 2016 sur un projet de texte. La section de législation du Conseil d'État a transmis son avis le 3 janvier 2017. Le Gouvernement s'est enfin accordé en 3^e lecture sur le projet d'ordonnance en date du 2 février 2017. C'est ce texte qui vous est parvenu.

Pour en finir avec les questions d'agenda, je toucherai d'ores et déjà un mot sur l'entrée en vigueur de ce texte. C'est avec l'objectif d'une entrée en vigueur à la mi-2017 que nous avons toujours travaillé. Néanmoins, du texte d'ordonnance qui vous est soumis dépendent toute une série d'arrêtés d'exécution sur lesquels nous n'avons évidemment pas attendu pour travailler. Pour faire coïncider au mieux ces différents processus néanmoins intimement liés, nous avons par conséquent décidé que la date précise d'entrée en vigueur serait déterminée par le Gouvernement.

J'en viens dès à présent à la présentation du contenu en tant que tel.

D'abord un mot sur sa structure.

Le projet d'ordonnance modifie quasiment exclusivement le Code bruxellois du Logement. Nous avons en effet directement pris le parti d'intégrer l'entièreté de la réforme du bail au sein de ce texte important afin d'en faire, autant que possible, un vrai « Code de l'Habitat », le texte de référence en matière d'habitation plutôt que de continuer à proposer des législations éparses parfois difficiles à appréhender pour le citoyen.

Le projet d'ordonnance est composé de 14 articles. Les deux premiers sont des dispositions formelles qui n'appellent pas de commentaires particuliers. L'article 3 insère quelques définitions à l'article 2 du Code du Logement. Les articles 4 et 5 adaptent quelque peu le Code du Logement en vue de concrétiser ce « Code de l'Habitat », notamment par rapport aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipements. Les articles 6 à 11 reprennent les quelques dispositions relatives à la lutte contre la discrimination. L'objectif était en effet d'intégrer le secteur privé dans le dispositif préexistant pour le secteur public. C'est l'article 12 de l'ordonnance qui constitue le cœur de ce

vormt en waarop ik meer de nadruk zal leggen. Het voegt immers een nieuwe titel XI in de Huisvestingscode in verband met de woninghuurovereenkomsten in. Deze titel, die aan het eind geplaatst is om te vermijden dat er verwikkelingen in de nummering tot stand komen, is uit de artikelen 215 tot 266 nieuw van de Code samengesteld. Tot slot omvatten de artikelen 13 tot 14 van de ordonnantie enkele overgangs-, wijzigings- of opheffingsbepalingen.

Voor het vervolg van deze uiteenzetting, zal ik de structuur van de 3 bovenvermelde aangehaalde krachtlijnen volgen door aan te vangen bij de doelgerichte wijzigingen die door middel van de richtsnoeren in de huidige wetgeving afgebakend zijn.

1. Nauwgezette wijzigingen van de bestaande wetgeving voor een globale evolutie

a) Verduidelijking, centralisering, harmonisering, vereenvoudiging

Globaal genomen zijn verduidelijking, centralisering, vereenvoudiging of harmonisering de nagestreefde doeleinden van deze wijzigingen.

Eerst en vooral verduidelijkingen van bepaalde tijd- en energievretende geschilpunten waaraan een einde gemaakt is. Ik zal hier twee voorbeelden van aanroeren. Het eerste beoogt de reikwijdte van de normen : dwingende norm of suppletieve norm, een norm die al dan niet van openbare orde is. Wij hebben in die zin als volgt in artikel 216 beslist dat bepaalt dat alle bepalingen inzake de woninghuurovereenkomst dwingend zijn, behoudens indien ze het tegendeel bepalen. Deze kwestie stelde zich bijvoorbeeld in het kader van de precontractuele informatie die de verhuurder verplicht was om aan de kandidaat-huurder mee te delen en met een bijzondere moeilijkheid betreffende het EPB-certificaat. Hoewel de verplichting al meerdere jaren bestaat, moeten er nog heel wat inspanningen geleverd worden opdat ze doeltreffender zou zijn. Binnen deze context waren bepaalde rechtsgeleerden of bepaalde jurisprudenties van oordeel dat, omdat het EPB-certificaat een norm van openbare orde is omdat het kwaliteitsvolle milieunormen beoogt te promoten, dit de rechter bij wie een zaak aanhangig werd gemaakt, toeliet om van rechtswege huurovereenkomsten nietig te verklaren waarvoor er geen EPB-certificaat overgemaakt zou zijn. Anderen waren daarentegen van oordeel dat het om een dwingende norm ging met het oog op het beschermen van de huurder en dat de sanctie van absolute nietigheid buitensporig was en zelfs tegen diens belangen ingaat indien hij, ondanks dit gebrek aan informatie, in de woning wenste te blijven. Ik wil, vooral in de hoedanigheid van minister van Leefmilieu, duidelijk zijn: ik hecht veel belang aan de ontwikkeling van de goede communicatie over het EPB-certificaat, maar er is specifiek beleid en er zijn hiervoor administratieve sancties

projet et sur lequel je vais m'appesantir davantage. Il insère en effet un nouveau titre XI au Code du Logement relatif aux baux d'habitation. Ce titre, placé à la fin pour éviter de créer des complications dans la numérotation, est composé des articles 215 à 266 nouveaux du Code. Enfin, les articles 13 à 14 de l'ordonnance reprennent quelques dispositions transitoires, modificatives ou abrogatoires.

Pour la suite de cet exposé, je suivrai la structure des 3 axes cités plus haut en commençant par les modifications ciblées délimitées au travers des principes directeurs dans la législation actuelle.

1. Modifications ponctuelles de la législation existante pour une évolution globale

a) Clarification, centralisation, harmonisation, simplification

Globalement, au travers de ces modifications, ce sont des buts de clarification, de centralisation, de simplification ou d'harmonisation qui ont été poursuivis.

Clarifications tout d'abord au travers de certaines controverses chronophages et énergivores auxquelles il est mis fin. J'en citerai deux exemples. Le premier vise la portée des normes : norme impérative ou norme supplétive, norme d'ordre public ou non. Nous avons tranché dans ce sens au sein de l'article 216 qui prévoit que toutes les dispositions sont impératives en matière de bail d'habitation sauf si elles prévoient le contraire. Cette question se posait par exemple dans le cadre des informations précontractuelles que le bailleur était dans l'obligation de communiquer au candidat locataire et avec une acuité particulière concernant le certificat PEB. Bien que l'obligation existe depuis plusieurs années, il y a encore un important travail à réaliser pour qu'elle soit davantage effective. Dans ce contexte, certains auteurs de doctrine ou certaines jurisprudences estimaient que puisque le certificat PEB est une norme d'ordre public car visant à promouvoir des normes environnementales de qualité, cela autorisait le juge saisi à déclarer nuls de plein droit des baux où un certificat PEB n'aurait pas été communiqué. D'autres estimaient au contraire qu'il s'agissait d'une norme impérative visant à protéger le preneur et que la sanction de la nullité absolue était excessive, voire allait à l'encontre des intérêts de ce dernier s'il désirait rester dans les lieux malgré ce défaut d'information. Je veux être claire, et spécialement en tant que Ministre de l'Environnement : j'attache beaucoup d'importance au développement et à la bonne communication du certificat PEB mais il y a des polices spécifiques et des sanctions administratives prévues à cet effet. Je considère qu'utiliser la relation privée

voorzien. Ik ben van oordeel dat het gebruiken van de privérelatie verhuurder-huurder daar niet het goede kanaal voor is en dat dit zelfs contraproductief kan zijn.

Het tweede voorbeeld van geschilpunt waaraan een einde gemaakt is, beoogt de reikwijdte van de tegenopzegging die door de huurder gegeven wordt na de opzegging die door de verhuurder gegeven is. Wij hebben in verband hiermee van de gelegenheid gebruik gemaakt om de wetgeving in overeenstemming te brengen met de rechtspraak van het Hof van Cassatie in zijn arrest van 12 januari 2015 die zich op een arrest baseert van het Grondwettelijk Hof van 26 november 2009. In verband hiermee verwijst ik u door naar artikel 237, §5, 3de lid.

Naast deze zeer juridische geschilpunten waaraan een einde gemaakt is, hebben andere bepalingen eveneens eenzelfde doelstelling van verduidelijking, harmonisering of vereenvoudiging nagestreefd.

Zo is de renovatiehuurovereenkomst, die in de praktijk weinig gebruikt wordt, herbekeken. De doelstelling bestond erin om haar kader voor het gebruik ervan te verduidelijken om zo de uitwassen te vermijden en tegelijkertijd dit instrument te stimuleren dat het Brusselse gebouwenpark helpen verbeteren kan. Bovendien zijn de uitwisseling van en het recht op informatie, de compensaties en de sancties in het geval van gebreken verduidelijkt.

Een ander voorbeeld heeft betrekking op de onderhuur of de overdracht van de huurovereenkomst. Vroeger bestonden er twee verschillende stelsels tussen de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats en huurovereenkomst van gemeen recht naast elkaar. Zo waren de overdracht en de onderhuur, in gemeen recht, toegelaten, behalve indien ze voorafgaandelijk uitdrukkelijk verboden waren terwijl in hoofdverblijfplaats, de overdracht behoudens uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder verboden was en de onderhuur toegestaan, onder voorbehoud van het akkoord van de verhuurder en ze kon niet op de hele woning betrekking hebben. Het hoeft geen betoog dat dit in de praktijk soms moeilijk te vatten was. Zonder het hele stelsel overhoop te gooien, zijn deze regels voortaan geharmoniseerd tussen huurovereenkomst van gemeen recht en van hoofdverblijfplaats en nadien in hetzelfde artikel 230 gecentraliseerd. Dit was vooral de gelegenheid bij uitstek om de rechten en plichten van beide partijen in deze gevallen nader te omschrijven. Zijn voortaan bijvoorbeeld nader omschreven: de na te leven termijnen, de verplichting om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan en bepaalde informatie mee te delen. De doelstelling bestond erin om tegelijkertijd de noodzakelijke soepelheid die deze bepalingen toestaan, te handhaven en tegelijkertijd een zekere mate van rechtszekerheid voor de betrokken partijen te handhaven. Een nieuw evenwicht.

bailleur-locataire n'est pas le bon canal pour cela, que cela peut même être contreproductif.

Le deuxième exemple de controverse auquel il est mis fin vise la portée du contre-préavis donné par le preneur à la suite du congé donné par le bailleur. Nous avons à cet égard profité de l'occasion pour mettre en conformité la législation avec la jurisprudence de la Cour de cassation dans son arrêt du 12 janvier 2015, se basant elle-même sur un arrêt de la Cour constitutionnelle du 26 novembre 2009. Je vous renvoie à cet égard à l'article 237, §5, alinéa 3.

À côté des controverses très juridiques auxquelles il est mis fin, d'autres dispositions ont visé un même but de clarification, d'harmonisation ou de simplification.

Ainsi, le bail de rénovation, assez peu utilisé en pratique, a été revisité. L'objectif était de clarifier son cadre d'utilisation afin d'éviter les dérives tout en stimulant cet outil à même de contribuer à l'amélioration du bâti bruxellois. De plus, les échanges et droits d'informations, les contreparties et les sanctions en cas de manquements sont clarifiés.

Un autre exemple concerne la sous-location ou la cession de bail. Auparavant, deux régimes distincts coexistaient entre bail de résidence principale et bail de droit commun. Ainsi, la cession et la sous-location étaient, en droit commun, autorisées sauf si elles étaient expressément interdites au préalable alors qu'en résidence principale, la cession était interdite sauf accord exprès du bailleur et la sous-location autorisée sous réserve de l'accord du bailleur et ne pouvait porter sur l'entièreté du logement. Autant dire que cela pouvait être difficile à appréhender dans la pratique. Désormais, sans bouleverser l'ensemble du régime, ces règles ont été harmonisées entre bail de droit commun et de résidence principale puis centralisées au sein du même article 230. Cela a surtout été l'occasion de préciser les droits et obligations de chacune des parties dans ces hypothèses. Sont désormais par exemple précisés les délais à respecter, l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire et de communiquer certaines informations. L'objectif a été de préserver à la fois la nécessaire souplesse permise par ces dispositifs tout en maintenant une certaine sécurité juridique pour les parties concernées. Un nouvel équilibre.

Een laatste voorbeeld waarvan ik vind dat het aantoont dat het ons menens is met de wil tot centralisering, vereenvoudiging en verduidelijking heeft betrekking op het precontractuele stadium aan de hand van informatie die de verhuurder aan elke huurder betreffende de te huur gestelde woning moet meedelen opdat de huurder zo goed als mogelijk over het voorwerp van de huurovereenkomst ingelicht zou zijn. Voortaan centraliseert artikel 217 deze informatie. De Regering is trouwens ook gemachtigd om, facultatief, de lijst met deze informatie aan te vullen of te verduidelijken in het kader van een standaarddocument waaraan wij werken, namelijk een toekomstige «identiteitskaart van de woning». Dit document wordt in het leven geroepen om het leven van de verhuurder bij het inzamelen van de noodzakelijke informatie te vergemakkelijken, om deze informatie aan de kandidaat-huurder in uniek formaat te verschaffen, maar ook, vanuit het standpunt van de Brusselse autoriteiten, om een databank aan te vullen waaruit kennis van het gewestelijke gebouwenpark en de personen die het bewonen geput kan worden. Tot slot, en zoals ik dit hierboven verduidelijkt heb, zijn de sancties in verband met de gebreken inzake deze informatieplicht nader omschreven om bijvoorbeeld de absolute nietigheid te vermijden. Voortaan kan de huurder, de door deze bepaling beschermd partij, - en dat is belangrijk - onder voorbehoud dat hij bewijst dat het gebrek aan informatie hem schade berokkend heeft, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst eisen, in voorkomend geval vergezeld van schadevergoedingen en interesses, ofwel een schadeloosstelling eisen. Een specifieke sanctie is voorzien inzake gemeenschappelijke lasten indien de verhuurder bewust nagelaten heeft om volledige en juiste informatie hierover te verstrekken. Wij wilden immers duidelijker zijn over dit type van terugkerend geschil.

b) Relevante nieuwigheden

Naast deze wenst tot verduidelijking, vereenvoudiging of centralisatie, kunnen wij niettemin verschillende nieuwigheden naar voor schuiven binnen de wijzigingen die in de huidige wetgeving ingevoerd zijn.

Ik zal beginnen met een wijziging die belangrijke gevolgen heeft voor de huurovereenkomsten van korte duur. Terwijl, in het algemeen, de algemene filosofie van de wet van 20 februari 1991 betreffende de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats gehandhaafd en behouden is, slaat de inbreng in verband met de huurovereenkomsten van korte duur een bres in dit instrument. Artikel 238 maakt het voortaan mogelijk om een huurovereenkomst van korte duur te ontbinden. Dit zal toelaten om huidige situaties te vermijden waarin een huurovereenkomst van korte duur gebruikt wordt en de huurder, wegens een of andere reden, vroeger dan voorzien uit het gehuurde goed moet vertrekken, maar ondanks alles volgens de voorwaarden van de overeenkomst ertoe gehouden is de resterende maanden tot het verstrijken van de overeenkomst te betalen. Zonder andere mogelijkheid dan het nemen van zijn toevlucht tot

Un dernier exemple que j'estime révélateur de cette volonté de centralisation, de simplification et de clarification concerne le stade précontractuel au travers des informations que le bailleur doit communiquer à tout preneur concernant le logement mis en location pour que ce dernier puisse être en mesure d'être éclairé le mieux possible sur l'objet du contrat de bail. Désormais, l'article 217 centralise ces informations. Le Gouvernement est d'ailleurs également habilité, à titre facultatif, à compléter ou préciser la liste de ces informations dans le cadre d'un document standardisé sur lequel nous travaillons, à savoir une future « carte d'identité du logement » appelée à faciliter la vie du bailleur dans le rassemblement des informations nécessaires, à fournir sous un format unique ces informations au candidat locataire mais aussi, du point de vue des autorités bruxelloises, à alimenter une base de données au potentiel important pour la connaissance du bâti régional et des membres qui l'occupent. Enfin, comme je vous le précisais plus haut, les sanctions relatives aux manquements à ce devoir d'information ont été précisées afin d'éviter par exemple les nullités absolues. Désormais, le preneur, partie protégée par cette disposition, peut – et c'est important – sous réserve de prouver que le manquement d'information lui a causé préjudice, soit exiger la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, soit exiger une indemnité. Une sanction spécifique a été prévue en matière de charges communes si le bailleur a sciemment omis de fournir une information complète et exacte à cet égard. Nous avons en effet voulu être plus précis sur ce type de contentieux récurrent.

b) Nouveautés ponctuelles

À côté de cette volonté de clarification, de simplification ou de centralisation, nous pouvons néanmoins relever diverses nouveautés au sein des modifications introduites dans la législation existante.

Je commencerai par un changement aux impacts importants concernant les baux de courte durée. Si en effet, de manière générale, la philosophie générale de la loi du 20 février 1991 relative aux baux de résidence principale a été maintenue et préservée, l'apport relatif aux baux de courte durée introduit ici une brèche ciblée dans ce dispositif. L'article 238 permet désormais de résilier un bail de courte durée. Cela permettra d'éviter des situations vécues actuellement où un bail de courte durée était utilisé, le preneur devait, pour une raison ou pour une autre, quitter plus tôt que prévu le bien loué mais se trouvait malgré tout lié selon les termes du contrat au paiement de tous les mois restants jusqu'à l'échéance. Sans autre possibilité que de recourir aux éventuelles possibilités de cession ou de sous-location, que le bailleur pouvait de surcroît avoir interdites, cette situation présentait un sérieux manque de

de eventuele mogelijkheden van overdracht of onderhuur, die de verhuurder bovendien verboden kon hebben, leverde deze situatie een ernstig gebrek aan soepelheid op en kon ze tot excessen leiden. Vanuit dezelfde doelstelling om wat meer soepelheid tot stand te brengen en omdat het mogelijk is ze voortaan te ontbinden, is het voortaan ook mogelijk om een huurovereenkomst van korte duur, uiteraard met dezelfde voorwaarden, meer dan een keer te verlengen. De enige beperking bestaat er, net zoals voorheen, in dat alle huurovereenkomsten van korte duur samen, 3 jaar niet overschrijden, waardoor de huurovereenkomst anders als een klassieke huurovereenkomst van lange duur beschouwd wordt. Wij herinneren er tot slot aan dat indien door de verhuurder geen einde aan de huurovereenkomst door middel van een aangetekende opzegging gemaakt wordt of indien de huurder het onroerend goed blijft bewonen bij het verstrijken zonder verzet van de verhuurder, de huurovereenkomst dan geacht wordt voor een periode van negen jaar gesloten te zijn. Hierdoor zou het mogelijk moeten zijn om te vermijden dat men zijn toevlucht neemt tot verschillende huurovereenkomsten van zeer korte duur, waar geen van beide partijen veel belang bij hebben.

Wij kunnen nog een lichte wijziging, nog steeds in verband met de huurovereenkomsten van korte duur, maar dan inzake de registratie, voor het voetlicht brengen. Voortaan maakt de wetgeving ook de registratie van de huurovereenkomsten van korte duur verplicht. Dit zou op termijn moeten toelaten dat dit soort van huurovereenkomst op gewestelijk niveau niet «onder de radar» blijft. Ik ben mij bewust van de werklast die dit met zich brengt en ik heb trouwens in verband hiermee met de bevoegde minister op het federale niveau contact opgenomen. Om daarenboven te vermijden dat het uitblijven van registratie, een verplichting die nog steeds op de schouders van de verhuurder rust, rechtsmisbruik door huurders met zich brengt, is daarentegen voortaan bepaald dat de huurder de verhuurder voor het registreren van de huurovereenkomst in gebreke moet stellen. Indien deze ingebrekkestelling gedurende een maand zonder nuttig gevolg blijft, kan hij dan de uitzonderingen laten gelden die dit uitblijven hem toestaat en die identiek aan de bestaande zijn, namelijk er is geen enkele schadevergoeding te betalen en geen enkele opzeggingstermijn te respecteren.

Ik wijs ook op de invoering van een specifieke sanctie inzake huisjesmelkers. Dit aspect is bepaald in artikel 219, § 5 en heeft het voorwerp uitgemaakt van de aandacht van de Raad van State. Voortaan zal de rechter die een uitspraak moet doen in het kader van huurovereenkomsten die gesloten zijn door personen die minder dan 10 jaar geleden in herhaling als huisjesmelker veroordeeld zijn, de ambtshalve nietigheid van deze huurovereenkomsten moeten uitspreken, voor zover het goed de minimale gezondheids- en veiligheidseisen niet naleeft. Deze sanctie overstijgt de relatieve nietigheid die in de andere gevallen waarin het goed deze eisen niet zou naleven, bepaald

souplesse et pouvait mener à des excès. Dans le même objectif d'introduire un peu plus de flexibilité et dans la mesure où il est désormais possible de le résilier, il est désormais possible de proroger plus d'une fois un bail de courte durée, bien entendu aux mêmes conditions. La seule limite, comme précédemment, est que l'ensemble des baux de courte durée ne dépasse pas 3 ans, auquel cas le bail est alors considéré comme un bail classique de longue durée. Rappelons enfin que s'il n'est pas mis fin au bail par le bailleur au travers d'un congé notifié ou si le preneur continue à occuper le bien à l'échéance sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans. Ceci devrait dès lors permettre d'éviter le recours à de multiples baux de très courte durée, sans grand intérêt pour les parties de part et d'autre.

Nous pouvons encore relever une légère modification, toujours relative aux baux de courte durée mais en matière d'enregistrement. Désormais, la législation impose l'enregistrement des baux de courte durée également. Cela devrait, à terme, permettre d'éviter que ne passent en quelque sorte «sous le radar» ce type de bail au niveau régional. Bien consciente de la charge de travail que cela représente, j'ai d'ailleurs pris contact à ce sujet avec le ministre compétent au niveau fédéral. De plus, afin d'éviter que le défaut d'enregistrement, obligation qui pèse toujours sur les seules épaules du bailleur, n'entraîne des abus de droit de la part des preneurs, il est par contre désormais prévu que le preneur doive mettre en demeure le bailleur d'enregistrer le bail. Si cette mise en demeure reste sans suite utile durant un mois, il peut alors faire valoir les exceptions que ce défaut lui ouvre et qui sont identiques à celles existantes, à savoir aucune indemnité à payer et aucun délai de préavis à respecter.

Je signale également la création d'une sanction spécifique en matière de marchands de sommeil. Cet aspect est prévu à l'article 219, § 5 et a fait l'objet de l'attention du Conseil d'État. Désormais, le juge saisi dans le cadre de baux passés par des personnes condamnées depuis moins de 10 ans en état de récidive comme marchands de sommeil devra prononcer la nullité d'office de ces baux pour autant que le bien ne respecte pas les exigences de salubrité et de sécurité minimales. Cette sanction dépasse la nullité relative prévue dans les autres cas où le bien ne respecterait pas ces exigences. En effet, ici, il s'agit de protéger l'ensemble des locataires potentiels contre les abus de ces

is. Het gaat er hier immers om alle potentiële huurders te beschermen tegen de misbruiken van dit soort van verhuurders van erkende excessen.

Bovendien bepaalt de wetgeving bijvoorbeeld het bestaan van een recht op informatie uit hoofde van de huurder in geval van overdracht van het goed via, meestal, een verkoop. Dit recht op informatie is in de artikelen 242 tot 247 tot stand gebracht. Belangrijk hierbij was het promoten van de toegang tot eigendom door en voor de huurders die, vaak, degenen zijn die het goed het beste kennen en waarderen, zeker wanneer ze er al vele jaren in wonen.

Als laatste voorbeeld van wijzigingen van de bestaande wetgeving haal ik het verbod op arbitrageclauses aan die vóór het ontstaan van geschillen gesloten worden. Ze zijn voortaan door artikel 233, § 2 verboden. Heel wat misbruiken ter zake zijn bij ons immers aan het licht gekomen. Aldus zou deze voorziening, zonder evenwel de praktijk van arbitrages te verbieden, moeten toelaten dat de partijen er met volledige kennis van zaken er hun toevlucht tot nemen.

2. Ex-nihilo schepping van nieuwe juridische stelsels die specifiek voor de Brusselse context zijn

Zoals ik u bij de aanvang van mijn uiteenzetting heb gezegd, beschikt Brussel over een zeer specifieke configuratie van het gebouwenpark in vergelijking met de andere gewesten. De woningen zijn er dichter bevolkt en de bewoonbare oppervlakten ondergaan bijgevolg een zekere mate van vastgoeddruk en er is een grotere vraag naar huurwoningen. Overigens is Brussel met ongeveer 90.000 studenten de eerste studentenstad van het land. Door de huurrelaties voor studenten veilig te stellen, moet de aantrekkingskracht van het gewest voor dit publiek met een aanzienlijk ontwikkelingspotentieel verbeterd kunnen worden. Ten slotte blijft de toegang tot huisvesting voor bepaalde bevolkingsgroepen die financieel en/of sociaal kwetsbaar zijn, een netelige kwestie. Deze situatie heeft er ons toe gebracht om een speciale maatregel te bedenken om deze toegang te faciliteren en vooral te consolideren. Ik zou graag op deze verschillende vaststellingen terugkomen via drie speciale juridische maatregelen die in de ontwerpordonnantie gecreëerd zijn, namelijk de medehuur, de studentenhurovereenkomst en de glijdende hurovereenkomst. Voor elke maatregel zijn wij praktisch van een wit blad gestart, wat tegelijkertijd een kans en een gewaagde oefening betekent.

a) Het samenhuizen/medehuur

Inzake aanpassing van de wetgeving aan nieuwe woonformules en in het bijzonder aan de formules die in het Brussels Gewest een dynamiek kennen die de andere

bailleurs aux excès avérés.

En outre, la législation prévoit par exemple l'existence d'un droit d'information dans le chef du preneur en cas de transmission du bien via, le plus souvent, une vente. Ce droit d'information est créé au sein des articles 242 à 247. Il s'agissait de promouvoir l'accès à la propriété par et pour les locataires qui sont, souvent, ceux qui connaissent et apprécient le mieux le logement, surtout s'ils y résident depuis de longues années.

Enfin, je citerai comme dernier exemple de modifications de la législation existante, l'interdiction des clauses d'arbitrage conclues avant la naissance des litiges. Elles sont désormais proscrites au travers de l'article 233, § 2. Il nous était en effet revenu de nombreux abus en la matière. Ainsi, ce type de dispositif devrait, sans bien entendu interdire la pratique des arbitrages, permettre que les parties choisissent d'y recourir en pleine connaissance de cause.

2. Création ex nihilo de nouveaux régimes juridiques spécifiques au contexte bruxellois

Comme je vous le disais à l'entame de mon exposé, Bruxelles présente une configuration du bâti très spécifique par rapport aux autres régions. Les habitations y sont plus densément peuplées et les surfaces habitables font par conséquent l'objet d'une pression foncière et d'une demande locative plus forte. De même, avec ses quelques 90.000 étudiants, Bruxelles est la première ville étudiante du pays. Sécuriser les relations locatives des étudiants doit permettre d'améliorer l'attractivité de la région pour ce public au potentiel de développement important. Enfin, l'accès au logement de certains publics particulièrement précarisés, que ce soit financièrement ou socialement, reste délicat. Cette situation nous a poussés à imaginer un dispositif particulier pour faciliter et surtout consolider cet accès. Je voudrais revenir sur ces différents constats au travers des trois dispositifs juridiques particuliers créés dans le projet d'ordonnance, à savoir la colocation, le bail étudiant et le bail glissant. Pour chacun d'eux, nous sommes partis quasiment d'une feuille blanche, ce qui représente à la fois une opportunité et un exercice périlleux.

a) La colocation

En matière d'adaptation de la législation aux nouvelles formes d'habitat et spécifiquement à celles qui prennent place en Région bruxelloise avec une vigueur que ne

gewesten niet kennen, dienen wij de invoering van het stelsel van medehuur voor het voetlicht te brengen. De laatste Observatiecentra van de huurprijzen tonen aan dat deze praktijk in Brussel permanent in de lift zit en het werd dan ook belangrijk om deze voortaan courante praktijk juridisch te omkaderen.

Deze woonvorm kent een zeker succes. Het profiel van de medehuurders is hoofdzakelijk een jonge vrijgezel zonder kinderen die meestal over inkomsten uit arbeid beschikt of die, in mindere mate, student is. Volgens deze enquête zijn de bewegredenen om in medehuur samen te leven grosso modo zowel van financiële en sociale aard. Wij wilden dan ook een zekere soepelheid ter zake handhaven om de verschillende redenen zo goed als mogelijk te respecteren.

Momenteel zijn er heel wat gevallen van medehuur die in de praktijk echter sterk uiteenlopende juridische vormen aannemen. Sommige verhuurders vereisen bijvoorbeeld het afsluiten van een huurovereenkomst met elk van de medehuurders, ook al delen die veel gemeenschappelijke vertrekken. Anderen ondertekenen een huurovereenkomst met een enkele medehuurder waarbij de laatste voor de hele groep verantwoordelijk is en, vertrek per vertrek, aan de rest van de medehuurders onderverhuurt. Soms ondertekent de verhuurder een huurovereenkomst met meerdere medehuurders zonder dat deze overeenkomst vaak synoniem is voor flexibiliteit voor de hele groep.

Op basis van een grondige analyse, hebben wij al deze nadelen die deze verschillende praktijken laten veronderstellen, willen vermijden door een afzonderlijk stelsel aan de hand van de artikelen 257 tot 261 in te voeren.

Om te beginnen moeten wij onderstrepen dat het ingevoerde stelsel facultatief is. Naar ons oordeel was dit noodzakelijk om de gedwongen medehuur te vermijden. Zodra de verhuurder en medehuurders overeenstemming bereikt hebben om in dit stelsel te stappen, ondertekenen ze een huurovereenkomst waarbij ze ofwel het stelsel van hoofdverblijfplaats volgen, ofwel van gemeen recht naargelang een van de medehuurders al dan niet zijn hoofdverblijf op de plaats aanduidt. Aan dit toepasselijke juridische stelsel zijn verschillende afwijkingen inzake solidariteit en voortijdig vertrek verbonden. Ik kom daarop onmiddellijk terug. Wij hebben gekozen voor een eenvormig toepasbaar rechtstelsel om een onontwarbaar kluwen van wetgeving naargelang samenstelling van de groep te vermijden. Hoe zou een verhuurder immers moeten omgaan met een groep waarin voor een van de medehuurders, het stelsel van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van toepassing is, voor een andere, het gemeen recht en voor de derde, eventueel, de regels betreffende de studentenhuurovereenkomst van toepassing

connaissent pas les autres régions, la création du régime de colocation est à mettre en avant. Les derniers Observatoires des loyers le montrent, cette pratique est en constante augmentation à Bruxelles et il devenait important d'encadrer juridiquement ces situations désormais courantes en pratique.

En effet, le recours à ce mode d'habitation connaît un certain succès. Le profil des colocataires est majoritairement celui d'un jeune célibataire et sans enfant, disposant le plus souvent de revenus du travail ou, dans une moindre mesure, étant étudiant. Selon cette enquête, les motivations à vivre en colocation sont grosso modo à répartir entre des motivations d'ordre financier et des motivations d'ordre social. Nous avons donc voulu préserver une certaine souplesse en la matière pour respecter le mieux possible ces motivations différentes.

À l'heure actuelle, de nombreuses colocations existent mais peuvent prendre des formes juridiques fort différentes en pratique. Certains bailleurs exigent par exemple la conclusion d'un bail avec chacun des colocataires, quand bien même ils partagent de nombreuses pièces et lieux de vie en commun. D'autres signent un bail avec un seul colocataire, ce dernier étant responsable pour l'ensemble du groupe et sous-louant alors le bien au reste des colocataires, chambre par chambre. Parfois encore, le bailleur signe un bail avec plusieurs colocataires sans bien souvent que cet accord soit synonyme de flexibilité pour l'ensemble du groupe.

Sur la base d'une profonde analyse, nous avons voulu éviter l'ensemble des inconvénients que ces différentes pratiques laissent supposer en créant un régime distinct au travers des articles 257 à 261.

Pour commencer, il faut souligner que le régime créé est optionnel. À notre estime, cela était parfaitement nécessaire pour éviter les colocations forcées. Une fois que bailleur et colocataires se sont mis d'accord pour entrer dans ce régime, ils signent alors un contrat de bail suivant soit le régime de résidence principale soit le droit commun selon que l'un des colocataires assigne ou non sa résidence principale dans les lieux. À ce régime juridique applicable, diverses dérogations en termes de solidarité et de sortie anticipée sont associées. J'y reviens dans un instant. Nous avons fait le choix de la désignation d'un régime juridique applicable unique afin d'éviter les superpositions inextricables de régimes selon la composition du groupe. Comment en effet un bailleur peut-il envisager la gestion d'un groupe où pour l'un des colocataires, c'est le régime de bail de résidence principale qui s'appliquerait, pour un autre, ce serait le droit commun, et pour le troisième, éventuellement, des règles relatives au bail étudiant ? Ce genre de complexité aurait à notre estime contribué à freiner trop fortement le recours à la colocation, ce que nous ne voulions pas causer.

zouden zijn? Deze complexiteit zou er volgens ons toe geleid hebben dat de medehuur afgerekend wordt en daar willen wij niet de oorzaak van zijn.

Een van de hoekstenen van het nieuwe stelsel is de solidariteit die het als principe tussen de medehuurders ten overstaan van de verhuurder invoert. Deze solidariteit werd in de huidige praktijken helemaal niet verondersteld. Ze heeft als doel de verhuurder gerust te stellen omrent de risico's die onlosmakelijk met groepen verbonden zijn en meer waarborgen voor solvabiliteit te verschaffen. Wij merken tevens op dat wanneer de helft van de medehuurders tezelfdertijd uit het pand vertrekken, de verhuurder het recht verkrijgt om door middel van een opzegging van 6 maanden een einde aan de huurovereenkomst te maken. Deze uitzondering houdt ook verband met solvabiliteitsredenen omdat « de korf » van schuldenaars in een keer gevoelig verminderd zonder voldoende veiligheid voor de verhuurder. Deze oplossing is gelijkaardig met wat in dit stadium in Wallonië overwogen wordt.

De ingevoerde solidariteit draagt ook bij aan een vorm van « afstand houden » met de verhuurder waardoor de medehuurders onderling - en zonder onnodige inmenging - de kwesties kunnen regelen die hen uiteindelijk meer aanbelangen. In dit opzicht moeten wij de verplichte ondertekening in het kader van een medehuur van een medehuurpact benadrukken. Wij hebben ervoor gekozen om de partijen nogal vrij te laten bij het bepalen van de inhoud ervan omdat elke groep weer verschillend is. We willen de flexibiliteit en de diversiteit van de groepen steeds respecteren. Er is niettemin een minimale inhoud bepaald om de medehuurders bewust te maken van wat, in de praktijk, het meest conflictgevoelig is indien het niet vooraf geregeld is. Zo moet in dit pact bijvoorbeeld de verdeelsleutel van de huurprijs, de uitsplitsing van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in het geval dat er door een of meerdere medehuurders schade veroorzaakt wordt, de verdeling van de lasten of de kwestie van het sluiten van collectieve verzekeringen bepaald worden. De medehuurders kunnen zich evengoed met deze minimale inhoud tevredenstellen of er aanvullende leefregels aan toevoegen over de aanwezigheid van dieren, uit te voeren taken, enz. Wat er ook van zij, het medehuurpact is tot stand gebracht vanuit het idee dat het een instrument moet zijn dat een jong en vaak achteloos publiek dat soms ook slecht geïnformeerd is over zijn verplichtingen responsabiliseert en bewustmaakt.

De voornaamste aantrekkelijkheid en het belangrijkste onderscheid dat dit stelsel biedt, heeft betrekking op de mogelijkheid dat het aan de medehuurder biedt om vrij gemakkelijk het pand te verlaten, namelijk met een opzegging van 2 maanden zonder schadevergoeding - iets wat het stelsel van gemeen recht of van hoofdverblijfplaats niet toelaat. Deze mogelijkheid wordt hem geboden voor zover er een nieuwe medehuurder, idealiter gevonden is - of minstens actief gezocht is. Bij het opstellen van de

Une des pierres angulaires du nouveau régime est la solidarité qu'il instaure par principe entre colocataires face au bailleur. Cette solidarité n'était en rien présumée dans les pratiques actuelles. Elle a pour objectif de rassurer le bailleur sur les risques inhérents aux groupes en offrant davantage de gages de solvabilité. Remarquons au passage que si la moitié des colocataires quittent les lieux en même temps, le bailleur récupère le droit de mettre fin au bail moyennant un congé de 6 mois. Cette exception est elle aussi liée à des motifs de solvabilité dans la mesure où « l'assiette » de ses débiteurs diminue fortement en une seule fois, sans sécurité suffisante pour lui. Cette solution est similaire à ce qui est à ce stade envisagé en Wallonie.

La solidarité mise en place contribue également à une forme de « mise à distance » du bailleur permettant aux colocataires de régler entre eux – et sans intrusion inutile – les questions qui, finalement, les concernent davantage. À cet égard, il faut souligner la signature obligatoire dans le cadre d'une colocation d'un pacte de colocation. Nous avons pris le parti de laisser les colocataires assez libres de déterminer son contenu, un groupe n'étant pas l'autre. Toujours le souci de respecter la souplesse et la diversité des groupes. Néanmoins, un contenu a minima a été prévu afin de conscientiser les colocataires sur ce qui, en pratique, est le plus susceptible de mener à des conflits si cela n'est pas été réglé au préalable. Ainsi, ce pacte doit par exemple déterminer la clé de répartition des loyers, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires, la division des charges ou la question de la prise d'assurances collectives. Les colocataires peuvent tout autant se contenter de ce contenu minimal ou y adjoindre des règles de vie supplémentaires sur la présence d'animaux, les tâches à effectuer, etc. Quoi qu'il en soit, le pacte de colocation a aussi été envisagé comme un outil à même de responsabiliser et de conscientiser un public jeune parfois négligent ou mal informé de ses obligations.

Le principal attrait et la principale distinction qu'offre ce régime est relative à la possibilité qu'il offre au colocataire de quitter assez aisément les lieux, avec un préavis de 2 mois sans indemnité – ce que ne permet pas le régime de droit commun ou de résidence principale. Cette possibilité lui est offerte pour autant qu'un nouveau colocataire ait, dans l'idéal, été trouvé – ou à tout le moins activement recherché. Il a fallu en effet, dans la rédaction du texte, respecter un nouvel équilibre entre l'intérêt du colocataire

tekst diende er immers een nieuw evenwicht gerespecteerd te worden tussen het belang voor de vertrekende medehuurder om het pand te verlaten (alweer de soepelheid) en dat van de groep waarbij aangesloten wordt in het licht van het profiel van zijn vervanger gezien het groepsleven dat onlosmakelijk met de medehuur verbonden is.

b) Studentenhuurovereenkomst

Het tweede vernieuwende rechtsstelsel dat door middel van de tekst in het leven geroepen is, beoogt het studentenpubliek. Dit stelsel maakt deel uit van de doelstellingen van het Studentenhuisvestingsplan dat door de Regering op 2 juli 2015 aangenomen is. Ook hier is de doelstelling tweeledig : enerzijds de behoefte aan soepelheid van de student respecteren gezien het speciale ritme van de academische of schoolkalender en, anderzijds, meer rechtszekerheid bieden voor de huurrelaties die hij aanknoopt.

Het stelsel is ook hier facultatief. Deze, belangrijke, keuze is niet toevallig gemaakt. De nagestreefde doelstelling bestond erin om zoveel als mogelijk te vermijden dat men bijdraagt aan de concurrentie tussen bevolkingsgroepen die een gelijkaardig profiel hebben en dat men die concurrentie nog aanscherpt. De student is immers het vaakst een alleenstaande persoon zonder kinderen. Dit is een profiel dat met een groot gedeelte van jonge werknemers of kandidaten voor een sociale woning overeenstemt. Indien we het stelsel verplicht hadden gemaakt, dan had dit een houding van wantrouwen van de kant van de verhuurders ten aanzien van de studenten kunnen opwekken en, veel vaker dan momenteel het geval is, tot valse inschrijvingen als student kunnen leiden. Het is trouwens vanuit deze laatste invalshoek en in overleg met de organisaties uit de studentensector dat er overeengekomen is dat de student het bewijs van zijn statuut moet leveren - ofwel door middel van een regelmatige inschrijving in een onderwijsinstelling, ofwel door middel van een inschrijvingsaanvraag of een verklaring op erewoord, aangezien wij weten dat de tijdschema's van de huurovereenkomsten en die van de academische instellingen niet altijd samenvallen.

Dit stelsel is bovendien nauw met een label verbonden waarop ik zal terugkomen. Wij onderstrepen dat de vereniging « Label et Bail étudiant » in dit stadium zowel het gebruik van dit rechtsstelsel promoot als ervoor ijvert om het label bij de student bekend en aantrekkelijk te maken.

De voornaamste wijzigingen die door dit stelsel ingevoerd worden, streven ernaar om beter op het studentenleven aan te sluiten en hebben bijgevolg betrekking op regels in verband met de duur van de huurovereenkomst. Op die manier zal de student-huurder de mogelijkheid hebben om op ieder moment de huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van twee maanden en zonder schadevergoeding te ontbinden. Samen met de medehuur is

soriant à quitter les lieux (toujours la souplesse) et celui du groupe à adhérer au profil de son remplaçant vu la vie en groupe inhérente à la colocation.

b) Bail étudiant

Le deuxième régime juridique entièrement novateur créé au travers du texte vise le public étudiant. Ce régime fait partie des objectifs du Plan Logement Étudiant adopté par le Gouvernement le 2 juillet 2015. Ici encore, l'objectif a été double : d'une part, respecter le besoin de souplesse de l'étudiant vulgum rhythmus particulier des calendriers académiques ou scolaires tout en apportant, d'autre part, davantage de sécurité juridique aux relations locatives qu'il noue.

Ici encore, le régime est optionnel. Ce choix, important, n'a pas été opéré au hasard. L'objectif poursuivi était d'éviter autant que possible de contribuer à, voire d'exacerber la concurrence entre des publics aux profils similaires. En effet, l'étudiant est le plus souvent une personne célibataire et sans enfant, à savoir un profil similaire à une large partie des jeunes travailleurs ou des candidats à un logement social. Rendre le régime obligatoire aurait pu favoriser une attitude de méfiance de la part des bailleurs à l'égard des étudiants et entraîner, de façon plus bien courante qu'à l'heure actuelle, le recours à de fausses inscriptions en tant qu'étudiant. C'est d'ailleurs dans cette dernière optique et en concertation avec les organisations du secteur étudiant qu'il a été convenu que l'étudiant doive apporter la preuve de son statut – au travers soit d'une inscription régulière dans un établissement d'enseignement, soit d'une demande d'inscription ou d'une attestation sur l'honneur, vu que nous savons que les calendriers des baux et ceux des institutions académiques ne coïncident pas toujours.

Ce régime est de plus étroitement lié à un label sur lequel je reviendrai par la suite. Soulignons à ce stade que l'association « label et bail étudiant » vise tout autant à promouvoir l'emploi de ce régime juridique que l'attrait du label auprès de l'étudiant.

Les principales modifications introduites par ce régime visent à mieux coller à la vie étudiante et concernent par conséquent les règles relatives à la durée du bail. Ainsi, le preneur étudiant aura la possibilité de résilier à tout moment le bail avec un préavis de deux mois et sans indemnité. C'est, avec la colocation, le seul régime qui autorise une pareille flexibilité. Le bailleur, par exemple mécontent de la façon dont l'étudiant traite son logement, pourra résilier le

dit het enige stelsel dat een dergelijke flexibiliteit toestaat. De verhuurder die bijvoorbeeld ontevreden is over de manier waarop de student met zijn woning omgaat, zal de huurovereenkomst met een opzeggingstermijn van drie maanden vóór het verstrijken van de huurovereenkomst kunnen ontbinden.

De huurovereenkomst voor de studentenwoning heeft, in principe, een duur van 12 maanden. Sommige actoren, toegegeven niet alle, pleitten in verband hiermee, voor een duur van 10 maanden, maar deze mogelijkheid is verder niet overwogen omdat wij van oordeel waren dat de studenten niet beschermd konden worden tegen het feit dat de verhuurders de huurleegstand zouden « inhalen » door alle huren te verhogen.

Om evenwel aan situaties zoals stages of Erasmus tegemoet te komen, werd eveneens toegelaten om, enkel gedurende het eerste jaar, huurovereenkomsten met een duur van minder dan 12 maanden te sluiten. De nagestreefde doelstelling bestond er ook in om de handhaving van de student in zijn woning te bevorderen door zijn huur veilig te stellen. Dit is ook een middel om de stijging van de huurprijzen af te remmen aangezien er minder vaak nieuwe huurovereenkomsten gesloten worden.

Indien een huurovereenkomst van minder dan 12 maanden gedurende het eerste jaar gesloten is, dan heeft de student die een stage voortzet de mogelijkheid om de huurovereenkomst volgens dezelfde voorwaarden te verlengen, indien hij het goed zonder verzet van de verhuurder verder bewoont, om zo het jaar met de maanden die noodzakelijk zijn om « een jaar te vervolledigen » « aan te vullen ». Door op die manier het jaar « te vervolledigen » in de plaats van een huurovereenkomst voor eenzelfde duur van 10 maanden (bijvoorbeeld) te hernieuwen, bestond de doelstelling erin om verstoringen tussen de academische kalender en een huurovereenkomst te vermijden die *de facto* in het midden van het academiejaar zou eindigen, met alle moeilijkheden van dien voor de verhuurder om voor deze periode een vervanger te vinden.

Tot slot heeft de student ook de mogelijkheid om voortijdig een huurcontract tot een maand vóór zijn intrek in het goed te ontbinden. Deze mogelijkheid is in aanmerking genomen in het kader van het mislukken voor toelatings-examens, tweede zitten of definitieve veranderingen in studiekeuze die het opgeven van de huurovereenkomst noodzakelijk maken. In dit geval zal de student niettegenstaande de ingeroepen reden moeten bewijzen en een schadevergoeding die met één maand huur overeenstemt, zal sowieso betaald moeten worden opdat deze mogelijkheid niet lichtvaardig gebruikt wordt.

bail avec un préavis de trois mois avant l'échéance du bail.

Le bail de logement étudiant a, par principe, une durée de 12 mois. Certains acteurs, pas tous, loin s'en faut, plaident à cet égard, pour une durée de 10 mois mais cette piste n'a pas été suivie car nous avons estimé que rien ne permettait de prémunir les étudiants contre le fait que les bailleurs ne « rattrapent » en quelque sorte le vide locatif en augmentant l'ensemble des loyers.

Cependant, afin d'également couvrir des situations telles que des stages ou des Erasmus, il a également été permis de conclure des baux d'une durée de moins de 12 mois mais uniquement la première année. L'objectif poursuivi était également de favoriser le maintien de l'étudiant dans son logement en sécurisant sa location. Par effet ricochet, c'est également un moyen de freiner l'augmentation des loyers puisque de nouveaux baux sont moins souvent conclus.

Si un bail de moins de 12 mois est conclu la première année, il est possible à l'étudiant prolongeant un stage par exemple de proroger le bail, aux mêmes conditions, s'il continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur, de façon à « compléter » l'année des quelques mois nécessaires pour « faire un an ». En « complétant » ainsi l'année plutôt qu'en renouvelant pour une même durée un bail de 10 mois (par exemple), l'objectif était d'éviter des distorsions entre le calendrier académique et un bail qui finirait *de facto* au beau milieu de l'année académique, avec toutes les difficultés que l'on peut imaginer pour le bailleur pour trouver un remplaçant à cette période.

Enfin, l'étudiant a également la possibilité de résilier anticipativement un contrat de bail jusqu'à un mois avant son entrée dans les lieux. Cette possibilité a été envisagée dans le cadre des échecs à des examens d'entrée, des secondes sessions ou des changements radicaux d'orientation imposant la renonciation au bail. Néanmoins, dans cette hypothèse, l'étudiant devra prouver le motif invoqué et une indemnité équivalente à un mois de loyer sera tout de même réglée afin que cette possibilité ne soit pas utilisée à la légère.

c) Glijdende huurovereenkomst

Het laatste ingevoerde rechtsstelsel heeft de glijdende huurovereenkomst als voorwerp. Op dit stelsel werd door heel wat sociale actoren aangedrongen die het sinds geruime tijd al in de praktijk brengen, maar die op het terrein vastgesteld hebben dat het ontbreken van een aangepaste juridische omkadering schade aan hun werk kon berokkenen. Bepaalde verenigingen volgen immers huurders op die in bijzonder moeilijke sociale omstandigheden leven. De toegang tot huisvesting speelt een centrale rol bij hun initiatieven en ze putten zich vaak uit om een verhuurder te vinden die bereid is om zijn onroerend goed aan zo een huurder te verhuren. Gedurende dit proces blijft de vereniging de bevoordekte gesprekspartner van de verhuurder. Het is op het moment dat de huurovereenkomst « glijdt », namelijk wanneer de vereniging op het punt staat om zich uit de huurrelatie terug te trekken, dat er vaak spanningen ontstaan. Sommige rechters zijn zelfs overgegaan tot het herkwalificeren van de gesloten huurovereenkomsten. Het is vooral dit soort moeilijkheid die er ons toe bewogen heeft om deze problematiek aan te pakken.

Alvorens de redactie van de tekst aan te vatten, is er een grondig onderzoek van de Franse ervaringen gevoerd, met name in navolging van het colloquium dat in december 2015 in dit Parlement over de strijd tegen discriminatie georganiseerd is, toen een vertegenwoordiger van een Franse vereniging over zijn activiteiten is komen getuigen. De glijdende huurovereenkomst is immers een instrument waarmee men heel wat ervaring heeft in Frankrijk. Er zijn heel wat moeilijkheden mee gepaard gegaan die wij zo goed als mogelijk hebben trachten te omzeilen, waaronder vooral het feit dat de verhuurders vaak huiverachtig staan ten aanzien van het feit dat de vereniging zich terugtrekt. Zij verzetten zich vaak eindeloos tegen het glijden van de huurovereenkomst, met als rechtstreeks gevolg dat de financiële druk voor deze verenigingen verzwaarde.

Wij hebben daarom geopteerd voor een stelsel dat alleen voor enkele organisaties toegankelijk is. De Regering moet nog nader bepalen over welke organisaties het gaat, maar het is vanzelfsprekend dat de Verenigingen voor Integratie via Huisvesting, bepaalde vzw's en sommige openbare instellingen die zich met vastgoed bezighouden zoals de gemeenten of OCMW's erin opgenomen zullen worden. De doelstelling bestaat erin om de maatregel te concentreren op die actoren die over een solide ervaring op het gebied van sociale opvolging beschikken.

De centrale doelstelling van de maatregel richt zich op de verzelfstandiging van de opgevolgde persoon. Dat is trouwens wat dit stelsel onderscheidt van een ander zoals dat van de SVK's dat in de buurt komt, maar evenwel verschillend is. De SVK's houden zich eerst en vooral en in essentie bezig met huurbeheer, zelfs al kunnen ze sociale begeleiding verrichten. Hier primeert de sociale

c) Bail glissant

Le dernier régime juridique créé a pour objet le bail glissant. Ce régime était appelé de ses vœux par de nombreux acteurs sociaux qui, en réalité, le pratiquent déjà depuis longtemps mais qui ont constaté sur le terrain que l'absence d'encadrement juridique approprié pouvait être préjudiciable à leur travail. En effet, certaines associations suivent des locataires vivant des situations sociales particulièrement difficiles. L'accès à un logement étant un des moteurs de leur action, ils se démènent souvent pour trouver un bailleur disposé à louer son bien à cette personne tout en restant, comme association, l'interlocuteur privilégié du bailleur. C'est lorsque le bail vient à « glisser », c'est-à-dire lorsque l'association cherche à se retirer de la relation locative, que souvent des tensions surviennent. Certains juges en sont d'ailleurs parvenus à requalifier les baux conclus. C'est notamment ce type de désagrément qui nous a poussé à nous saisir de cette problématique.

Avant de plonger dans la rédaction du texte, une importante analyse des expériences françaises a été menée, notamment à la suite du colloque organisé au sein de ce Parlement en décembre 2015 sur la lutte contre la discrimination, où un représentant d'une association française est venu témoigner de sa pratique. En effet, le bail glissant est un outil qui a longtemps vécu en France. Il a connu plusieurs difficultés que nous avons au mieux tenté de contourner, dont notamment le fait que les bailleurs se montrent souvent frileux quant au fait que l'association se retire. Ils s'opposaient souvent indéfiniment au glissement du bail – ce qui avait pour conséquence directe que la pression financière pour ces associations s'en trouvait alourdie.

Nous avons donc opté pour un régime ouvert à quelques organismes seulement. Le Gouvernement doit encore préciser lesquels mais il est évident que les AIPL, certaines ASBL et certains organismes immobiliers publics comme les communes ou les CPAS y seront insérés. L'objectif est de concentrer le dispositif sur les acteurs disposant d'une solide expérience en matière de suivi social.

L'objectif central du dispositif vise l'autonomisation de la personne suivie. C'est d'ailleurs ce qui distingue ce régime d'un autre, assez proche mais néanmoins distinct, tel que les AIS. Les AIS font d'abord et essentiellement de la gestion locative même si elles font parfois aussi de l'accompagnement social. Ici, c'est l'accompagnement social qui prime. De plus, il est limité dans le temps, là où

begeleiding. Bovendien is ze beperkt in de tijd, terwijl de huurrelatie via een SVK, noch van de huurder uit, noch van het SVK uit, geen enkele stimulans voor de stopzetting ervan kent. Terwijl we zonet gezien hebben dat de terugtrekking van de vereniging, in het kader van de glijdende huurovereenkomst, doelstellingen nastreeft zoals verzelfstandiging, maar ook van financiële soliditeit van de verenigingen.

Ook het beoogde publiek kan verschillen van dat van de SVK's omdat er geen enkel inkomensplafond vastgesteld is. Het is dan ook heel goed mogelijk dat deze maatregel kan dienen voor de begeleiding van bijvoorbeeld mentaal of fysiek gehandicapte personen of met specifieke verslavingen, zonder dat ze evenwel specifieke financiële moeilijkheden hebben. Men moet dan ook goed beseffen dat de voorzieningen van de glijdende huurovereenkomst en van de SVK eerder complementair dan concurrerend zijn.

Zoals ik u uitgelegd heb, is een van de belangrijke aspecten van de glijdende huurovereenkomst dat hij beperkt in de tijd is. Na drie jaar moet de vereniging immers beslissen of de sociale begeleiding er al dan niet voor gezorgd heeft dat de opgevolgde huurder autonoom op het gebied van de huurrelatie is. Wat helemaal niet verhindert dat er zijdelings sociale opvolging wordt voortgezet, maar dan wel buiten de huurrelatie.

Binnen deze voorziening kan de verhuurder zich niet tegen het glijden van de huurovereenkomst, in werkelijkheid een overdracht van de huurovereenkomst, verzetten. Dit maakt het mogelijk om het belang te onderstrepen van het tot stand brengen van een vertrouwensrelatie tussen drie partijen. Het spreekt vanzelf dat de verhuurder gevoelig moet zijn voor de sociale aspecten die via de opvolging tot ontwikkeling komen en dat verhuurders die enkel voor het financiële aspect gemotiveerd zijn niet in deze voorziening zullen passen. Welnu, dit soort van verhuurders bestaat en het was aangewezen om de juridische relaties die tot de transitie tussen de vereniging en hen leiden, te omkaderen. Daarom is voorzien dat sommige informatie aan de verhuurder meegeleid kan worden opdat hij ingelicht wordt over het feit dat de eindhuurder bekwaam is om de verplichtingen die uit de hoofduurovereenkomst voortvloeien op zich te nemen. Men moet goed begrijpen dat het er niet om gaat de persoonlijke levenssfeer van de opgevolgde persoon of het beroepsgeheim van de maatschappelijk werkers te schenden.

In het kader van deze huurovereenkomst weegt er dus een zware verantwoordelijkheid op de schouders van de rechtspersoon die zijn reputatie op het spel ziet staan.

De concretisering van dit stelsel moet niettemin nog gebeuren door de aanname van diverse uitvoeringsbesluiten waaraan mijn kabinet momenteel werkt.

la relation locative au travers d'une AIS ne connaît aucun incitant à son interruption, ni du côté du locataire ni de celui de l'AIS. Alors que, nous venons de le voir, le retrait de l'association, dans le cadre du bail glissant, poursuit des objectifs d'autonomisation mais aussi de solidité financière du côté des associations.

Le public visé peut lui aussi être distinct de celui des AIS étant donné qu'aucun plafond de revenus n'est fixé. Il est donc tout à fait envisageable que ce dispositif serve à l'accompagnement de personnes handicapées mentales ou physiques, par exemple, ou présentant des assuétudes particulières sans néanmoins connaître de difficultés financières particulières. Il faut donc avoir en tête que les dispositifs de bail glissant et d'AIS sont davantage complémentaires que concurrents.

Comme je vous l'expliquais, un des aspects importants du bail glissant est qu'il est limité dans le temps, dans la mesure où, après 3 ans, l'association doit décider si, oui ou non, l'accompagnement social a permis que le locataire suivi soit autonome au niveau de la relation locative. Ce qui ne l'empêche en rien de poursuivre un suivi social sur le côté mais en étant alors retiré de la relation locative.

Dans ce dispositif, le bailleur ne peut s'opposer au glissement du bail – en réalité une cession de bail. Ce qui permet de souligner l'importance de l'établissement d'une relation de confiance tripartite. Il est évident que le bailleur doit être sensible aux aspects sociaux développés au travers du suivi et que les bailleurs uniquement mus par des motivations financières n'entreront probablement pas dans ce dispositif. Or, des bailleurs de ce type existent et il convenait de cadrer les relations juridiques amenant à la transition entre l'association et eux. C'est pourquoi il a été prévu que certaines informations puissent être communiquées au bailleur afin qu'il soit informé que le locataire final est en capacité de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal. Il faut bien comprendre qu'il ne s'agit en rien de violer la vie privée de la personne suivie ou le secret professionnel des assistants sociaux.

Dans le cadre de ce bail, une responsabilité importante pèse donc sur les épaules de la personne morale qui voit sa réputation mise en jeu.

La concrétisation de ce régime doit néanmoins encore passer par l'adoption de divers arrêtés d'exécution sur lesquels mon cabinet travaille actuellement.

3. Specifieke nieuwigheden via uitvoeringsbesluiten

Door te spreken over uitvoeringsbesluiten kom ik bij het 3^{de} en laatste deel van mijn uiteenzetting over de inhoud van de ontwerpordonnantie. Inderdaad, naast nieuwe rechtsstelsels of aanpassingen van de bestaande wetgeving, heb ik u ook aangekondigd dat het ontwerp van ordonnantie wettelijke basissen voorziet voor een hele reeks specifieke innovaties die via uitvoeringsbesluiten concreet vorm moeten krijgen. Ik zou de belangrijkste ervan willen doorlopen.

a) Indicatief rooster met richthuurprijzen + studie paritaire commissie

Onderhavige ontwerpordonnantie legt – en dat is een primeur – de wettelijke basis vast voor de opbouw van een toekomstig indicatief rooster met richthuurprijzen, dat in detail in een uitvoeringsbesluit dat momenteel in voorbereiding is, voorgesteld zal worden. Dit onderwerp is al meer dan een keer behandeld, waaronder uitvoerig tijdens de commissie van 15 december jongstleden of ook tijdens de laatste commissie van 9 maart 2017. De voornaamste doelstelling van dit indicatief rooster met richthuurprijzen bestaat erin de hoogte van de huurprijzen voor de hele Brusselse bevolking, maar ook voor alle kandidaat-huurders of verhuurders van buiten Brussel, objectief te maken. Dergelijke informatie voor zowel verhuurders als huurders ontbreekt vandaag op schrijnende wijze en ik verheug mij dan ook op deze grote stap die met de aanname van dit beginsel van een indicatief rooster met richthuurprijzen gezet wordt. Het rooster moet, op termijn, ook dienen voor de ontwikkeling van de veralgemeende huurtoelage. Het indicatief rooster zal voor iedereen op internet gemakkelijk toegankelijk zijn. Net zoals in Parijs zal het volstaan om het adres van het onroerend goed en zijn kenmerken in te voeren om onmiddellijk een richthuurprijs te zien verschijnen. Zo eenvoudig is dat! Dit rooster zal uiteindelijk geen bijkomende last voor de verhuurder vormen.

Naast de kwestie van het rooster hebben wij ook al uitvoerig samen in deze commissie de kwestie van de paritaire comités aangekaart. In verband hiermee heb ik u al gezegd u niet persoonlijk tegen het principe van een paritaire commissie te kanten. Het bestaan van een consensus tussen potentiële actoren van deze commissie moet evenwel nagegaan worden. Dit lijkt mij het vertrekpunt te zijn. Overigens moeten de uitvoeringsmodaliteiten van een dergelijke paritaire commissie (samenstelling, financiering, werking, opdrachten, relaties met de bestaande justitiële of parajustitiële sector, enz.) evenwel tot in de details uitgedacht en uitgewerkt worden.

Dat is trouwens de reden waarom een studie ter zake aangevat is. Ik zal niet nalaten om u over de evolutie

3. Innovations particulières au travers d'arrêtés d'exécution

Le fait de vous parler d'arrêtés d'exécution me permet d'arriver à la 3^e et dernière partie de mon exposé quant au contenu du projet d'ordonnance. En effet, à côté des nouveaux régimes juridiques ou des adaptations de la législation existante, je vous ai également annoncé que le projet d'ordonnance prévoyait des bases légales pour toute une série d'innovations particulières à concrétiser via des arrêtés d'exécution. Je voudrais parcourir les plus importants d'entre eux.

a) Grille indicative des loyers + étude commission paritaire

Le présent projet d'ordonnance fixe – et c'est une première – la base légale pour la construction d'une future grille indicative des loyers, qui sera détaillée dans un arrêté d'exécution qui est en cours de préparation actuellement. Ce sujet est déjà revenu plus d'une fois sur la table, dont très longuement lors de la commission du 15 décembre dernier ou encore lors de la dernière commission du 9 mars 2017. L'objectif principal de cette grille indicative des loyers est d'objectiver la hauteur des loyers pour l'ensemble de la population bruxelloise mais aussi pour tous les candidats locataires ou bailleurs qui sont étrangers à Bruxelles. Pareille information fait aujourd'hui cruellement défaut pour les bailleurs et locataires et je me réjouis de ce grand pas en avant que constitue l'adoption de ce principe d'une grille indicative des loyers. La grille doit également servir, à terme, au développement de l'allocation-loyer généralisée. La grille indicative sera aisément accessible par tout un chacun sur internet. Comme à Paris, il suffira d'encoder l'adresse du bien et ses caractéristiques pour voir immédiatement apparaître un loyer indicatif. C'est tout simple ! Cette grille ne constituera enfin pas une charge supplémentaire pour le bailleur.

À côté de la question de la grille, nous avons également déjà longuement abordé ensemble au sein de cette commission la question des commissions paritaires. À cet égard, je vous ai déjà dit ne pas être opposée à titre personnel au principe d'une commission paritaire. L'existence d'un consensus entre acteurs potentiels de cette commission doit toutefois être vérifiée, ce qui me semble la base. De même, les modalités de mise en œuvre d'une telle commission paritaire (composition, financement, fonctionnement, missions, relations avec le secteur judiciaire ou parajudiciaire existant, etc.) doivent être réfléchies et construites dans les détails.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle une étude a été lancée à cet égard. Je ne manquerai pas de vous tenir

en de conclusies van die studie op de hoogte te houden. Persoonlijk lijkt mij dit geen onnodige en overbodige stap te zijn, wel integendeel.

b) Het label « kwaliteitsvolle studentenwoning »

De ontwerpordonnantie die u voorgelegd is, bepaalt ook een andere nieuwheid waarover ik mij verheug, namelijk de invoering van een « kwaliteitslabel voor de studentenwoning ». Ik heb het bestaan van dit label aangehaald bij de uiteenzetting over het rechtsstelsel dat tot de studentenwoning behoort. Het betreft trouwens een ander aspect van het Studentenhuisvestingsplan dat door de Regering in juli 2015 goedgekeurd is. Dit label is bestudeerd aan de hand van een externe overheidsopdracht die aan KPMG gegund werd. Deze studie werd in april 2016 gestart. De consultant heeft zich eerst gefocust op de analyse van bestaande labellingsmechanismen zoals de National Codes in Engeland, Lokawicz in Frankrijk en Kotweb in Antwerpen. Deze labels zijn speciaal uitgekozen in functie van het aantal jaren dat ze bestaan, het aantal gedeakte woningen of de geografische of juridische nabijheid met Brussel. Tijdens de analyse vonden er ook discussiepanels plaats met vertegenwoordigers van de studentensector, van Brik en PLE, van de verhuurders of vastgoedontwikkelaars. Deze panels waren ofwel collectief, ofwel per sector samengesteld. Een eindverslag in verband hiermee is in de loop van september 2016 overgemaakt. De Regering heeft vervolgens op 27 oktober 2016 over de richtsnoeren van het label overeenstemming bereikt. Een ontwerp van besluit werd in 1ste lezing in het begin van het jaar goedgekeurd. Ik kan echter al, samenvattend, verschillende punten over het label uitleggen. In de eerste plaats is het een stimulans voor de verhuurders waardoor de zichtbaarheid van hun onroerend goed toeneemt en de kwaliteit ervan bij de studenten gepromooot wordt. Het is van belang om teleurstellingen zoals met het conformiteitscontroleattest te vermijden, een verplichte procedure die jammer genoeg door het gebrek aan doeltreffendheid van de uitgevoerde controles weinig representatief voor de kwaliteit van de woningen is. De studenten zullen wel over de kwaliteit van het gehuurde goed gerustgesteld worden. Naast de stimulans van zichtbaarheid, bepaalt het label dat de partijen, volgens bepaalde grenzen en voorwaarden, toegang zullen krijgen tot prestaties van een erkende bemiddelaar die door het Gewest betaald zullen worden. Ik zal zeer binnenkort de gelegenheid hebben om in detail op dit onderwerp terug te komen wanneer het uitvoeringsbesluit door de Regering aangenomen zal zijn.

Naast het labelen van de studentenwoning, voorziet de ontwerpordonnantie ook de rechtsgrondslag voor het labelen van de intergenerationale en solidaire woningen. Hoewel er in dit stadium nog geen enkel rechtsstelsel voorzien is, biedt de ontwerpordonnantie de mogelijkheid om specifieke kenmerken voor dit woningtype te creëren. Ter herinnering, gelet op het succes dat men in 2015 gekend heeft, is er onlangs een nieuwe projectoproep gelanceerd

informé de l'évolution et des conclusions de celle-ci. Mais, à titre personnel, elle ne me semble pas être une étape inutile et superflue, que du contraire.

b) Le label « logement étudiant de qualité »

Le projet d'ordonnance qui vous est soumis prévoit également une autre nouveauté dont je me réjouis, à savoir l'instauration d'un « label logement étudiant de qualité ». Je vous ai cité l'existence de ce label lorsqu'il était développé le régime juridique propre au logement étudiant. Il s'agit d'ailleurs d'un autre aspect du Plan Logement Étudiant approuvé par le Gouvernement en juillet 2015. Ce label a été étudié au travers d'un marché public externe remporté par KPMG. Cette étude fut initiée en avril 2016. Le consultant s'est d'abord focalisé sur l'analyse de mécanismes de labellisation existants tels que les National Codes en Angleterre, Lokawicz en France et Kotweb à Anvers. Ces labels ont été choisis plus particulièrement en fonction de leurs années d'existence, du nombre de logements couverts ou de la proximité géographique ou juridique avec Bruxelles. Lors de son analyse, des panels de discussions ont également eu lieu avec des représentants du secteur étudiant, de Brik et PLE, des bailleurs ou des promoteurs immobiliers. Ces panels étaient soit collectifs, soit par secteur. Un rapport final fut transmis à ce propos dans le courant du mois de septembre 2016. Le Gouvernement s'est ensuite accordé sur les lignes directrices du label le 27 octobre 2016. Un projet d'arrêté fut approuvé en 1^{re} lecture en ce début d'année. Je peux néanmoins déjà, en résumé, expliquer différents éléments à propos du label. Le premier est qu'il s'agit d'une démarche incitative pour les bailleurs visant, principalement, à augmenter la visibilité de leur bien et la qualité promise auprès des étudiants. Il s'agit en effet d'éviter les déboires qu'a connus le certificat de contrôle de conformité, démarche obligatoire mais malheureusement peu représentative de la qualité des logements par manque d'effectivité des contrôles effectués. Les étudiants, quant à eux, seront rassurés quant à la qualité du bien loué. À côté de l'incitant la visibilité, le label prévoit que les parties auront accès, selon certaines limites et conditions, à des prestations couvertes par la Région auprès d'un médiateur agréé. J'aurai très certainement l'occasion de revenir plus en détail sur ce sujet ultérieurement, lorsque l'arrêté d'exécution aura été adopté par le Gouvernement.

À côté de la labellisation du logement étudiant, le projet d'ordonnance prévoit également l'assise juridique pour la labellisation des logements intergénérationnels et solidaires. Bien qu'aucun régime juridique ne soit déjà prévu à ce stade, le projet d'ordonnance donne la possibilité de créer des spécificités pour ce type de logement. Pour rappel, vu le succès connu en 2015, un nouvel appel à projets vient d'être lancé à destination de ce type de logements

die op dit type van intergenerationele woningen gericht is. Het idee van dit label bestaat erin de ontwikkeling van deze woonvorm te faciliteren en de solidariteit en de gecreëerde sociale banden voor het voetlicht te plaatsen.

*c) Model van plaatsbeschrijving,
standaardhuurovereenkomst en verklarende bijlage*

Onderhavig ontwerp van ordonnantie voorziet eveneens de nodige wettelijke basissen voor de redactie van een model van plaatsbeschrijving, van een standaardhuurovereenkomst en een verklarende bijlage. Voor deze drie thema's werd door ons reeds heel wat raadplegings- en onderzoekswerk verricht. Ook de vertegenwoordigers van verhuurders, huurders en landmeters-deskundigen werden hierbij uitvoerig betrokken. Een eerste model van plaatsbeschrijving is trouwens recent in 1^{ste} lezing door de Regering goedgekeurd.

Onderhavig ontwerp van ordonnantie bepaalt dat dit model van plaatsbeschrijving een indicatieve waarde heeft. De nagestreefde doelstelling bestond er immers niet in om alle partijen te verplichten om er gebruik van te maken, ten nadele van de experten die niet onnodig verplicht kunnen worden om ze letterlijk te volgen. Het is integendeel als een instrument voor de partijen opgevat die net overwegen om van de diensten van experten af te zien om kosten in verband met de plaatsbeschrijving bij intrede te besparen. Het gebruik van het model kan de ervaring op het terrein van experten en de kennis die ze hebben over het vastgoed niet volledig vervangen. Maar als het model tenminste al toelaat om de voornaamste valkuilen van plaatsbeschrijvingen in der minne te vermijden, zal het zijn doel bereikt hebben.

*d) Lijst met de verdeling van de onderhoudsverplichtingen
van verhuurder en huurder*

Ik zal afronden met het voor het voetlicht brengen van een vrij technisch besluit bedoeld in artikel 223, § 3, van het ontwerp van ordonnantie betreffende de opstelling door de Regering van een lijst die de onderhoudsverplichtingen verdeelt die dwingend ten laste van de huurder of dwingend ten laste van de verhuurder zijn. Hoewel men inderdaad kan opwerpen dat de tekst van de ontwerpordonnantie het stelsel dat in het Burgerlijk Wetboek inzake herstellings- en onderhoudsverplichtingen geldt helemaal niet wijzigt, kan men niettemin stellen dat dit soort besluit het mogelijk maakt om de wetgeving te moderniseren in die mate dat het Burgerlijk Wetboek relatief oudbollig bij het geven van concrete voorbeelden is. De grote principes waren erin vervat en zijn trouwens gehandhaafd, maar de lijst met praktische voorbeelden van herstelling of van onderhoud ten laste van de ene of de andere partij is in de loop der tijd en in functie van de rechtspraak en de evolutie van de technieken aanzienlijk uitgebreid. Dit ontwerpbesluit dat onlangs in 1^{ste} lezing door de Regering aangenomen

intergénérationnels. L'idée de ce label est de faciliter le développement de ce type d'habitat et de mettre en avant la solidarité et les liens sociaux créés.

c) Modèle d'état des lieux, bail-type et annexe explicative

Le présent projet d'ordonnance prévoit également les bases légales nécessaires à la rédaction d'un modèle d'état des lieux, d'un bail-type et d'une annexe explicative. Ces trois thématiques ont déjà fait l'objet d'un important travail de consultation et d'analyse de notre part mais également de celle des représentants des bailleurs, des locataires et des géomètres-experts. Un premier modèle d'état des lieux a d'ailleurs été approuvé récemment en 1^{re} lecture par le Gouvernement.

Le présent projet d'ordonnance prévoit que ce modèle d'état des lieux a une valeur indicative. En effet, l'objectif poursuivi n'était pas, loin s'en faut, de contraindre toutes les parties à en faire usage au détriment des experts qui ne sauraient inutilement être obligés de le suivre à la lettre. Par contre, il a été envisagé comme un outil destiné aux parties qui, justement, envisageaient de se passer des services d'experts en vue de ne pas exposer de frais pour l'état des lieux d'entrée. L'emploi du modèle ne peut remplacer totalement l'expérience de terrain des experts et la connaissance qu'ils ont de l'immobilier. Néanmoins, si le modèle permet déjà d'éviter les principaux écueils des états des lieux à l'amiable, il aura atteint son objectif.

*d) Liste de répartition des obligations d'entretien entre
bailleur et preneur*

J'en terminerai par l'évocation d'un arrêté assez technique visé à l'article 223, § 3, du projet d'ordonnance et relatif à l'établissement par le Gouvernement d'une liste répartissant les obligations d'entretien qui sont impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur. On peut en effet souligner que si le texte du projet d'ordonnance ne modifie rien au régime qui prévalait dans le Code civil en matière d'obligations de réparation et d'entretien, ce type d'arrêté permet néanmoins de moderniser la législation dans la mesure où le Code civil était relativement désuet dans les exemples concrets donnés. Les grands principes étaient là et sont d'ailleurs maintenus mais la liste des exemples pratiques de réparation ou d'entretien à charge de l'une ou de l'autre des parties a été considérablement étendue au fil du temps, de la jurisprudence et de l'évolution des techniques. Ce projet d'arrêté, également adopté en 1^{re} lecture il y a peu par le Gouvernement, vient apporter une certaine consécration juridique à cette jurisprudence et pratique de terrain en

is, levert een zekere mate van juridische bevestiging op voor deze rechtspraak en praktijk op het terrein door het officieel te maken. Wij merken op dat deze werkzaamheden trouwens uitdrukkelijk in de gewestelijke beleidsverklaring aangehaald en in de richtsnoeren van 17 december 2015 over de regionalisering van de huurovereenkomst opgenomen zijn. Inzake de methodologie is het ontwerpbesluit eveneens het resultaat van doorgedreven onderzoeks werk en samenwerking met de vertegenwoordigers van de huurders, verhuurders en landmeters-experten gezien hun deskundigheid op dit gebied. Binnenkort zal ik u hierover ongetwijfeld nog wat meer kunnen zeggen.

Ik denk dat ik aan het einde van deze lange uiteenzetting de opmerkelijke kenmerken van de hervorming alsook de context van haar uitwerking de revue heb laten passeren en dat ik, telkens wanneer dat mogelijk was, de redenen uit de doeken gedaan heb die ons ertoe gebracht hebben om eerder de ene weg dan de andere te volgen.

Zo wil het huidige ontwerp vernieuwend zijn daar waar men er de noodzaak voor aanvoelt en er tegelijkertijd over waken dat het bestaande systeem niet onnodig doorengeschud wordt.

U zult eveneens vastgesteld hebben dat er speciale aandacht besteed wordt aan de kwetsbare groepen en aan de strijd tegen discriminatie in de huisvesting, door met name een mechanisme van glijdende huurovereenkomst in te voeren. De studentensector, niet te verwaarlozen in Brussel, kreeg ook een woonstelsel dat verduidelijkt is en de nieuwe vormen van stedelijk wonen (studentenhuurovereenkomst, medehuur, enz.) zullen voortaan beter omkaderd zijn.

Ter afronding, met dit ontwerp van ordonnantie heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest daadwerkelijk de kans gegrepen die hem door de Zesde Staatshervorming met de regionalisering van de huurovereenkomst geboden is. Het betreft hier een historische hervorming die het mogelijk maakt om de wetgeving aan te passen om beter op de Brusselse specifieke kenmerken aan te sluiten en die zal toelaten om de werking van de huurmarkt in zijn geheel ten behoeve van duizenden Brusselaars, ongeacht of dit huurders of verhuurders zijn, te verbeteren. »

I.B. Inleidende uiteenzetting van de heren Alain Maron en Arnaud Verstraete, mede-indieners van het voorstel van ordonnantie nr. A-213/1 – 2014/2015 (vergadering van 18 februari 2016)

De heer Alain Maron maakt meteen duidelijk dat zijn fractie niet de ambitie had om het debat over deze zaak, die zo belangrijk is voor de huurmarkt, in een enkele vergadering af te haspelen.

l'officialisant. Remarquons que ce chantier était d'ailleurs cité explicitement dans la déclaration de politique régionale et repris dans les principes directeurs du 17 décembre 2015 sur la régionalisation du bail. En matière de méthodologie, ici également, le projet d'arrêté est le fruit d'un important travail d'analyse et de collaboration avec les représentants des locataires, des bailleurs et des géomètres-experts vu leur expertise sur le sujet. J'aurai ici encore sans doute davantage à vous en dire d'ici quelque temps.

Je pense avoir, au terme de ce long exposé, passé en revue les traits marquants de la réforme de même que le contexte de son élaboration ainsi qu'exposé, à chaque fois que c'était possible, les raisons qui nous ont mené à suivre une piste plutôt qu'une autre.

Le présent projet se veut ainsi novateur là où le besoin s'en ressent tout en veillant à ne pas bouleverser sans nécessité le système existant.

Vous aurez constaté qu'une attention particulière a également été portée aux publics plus fragiles et à la lutte contre la discrimination au logement, par l'instauration notamment d'un mécanisme de bail glissant. Le secteur étudiant, très significatif à Bruxelles, a vu aussi son régime d'habitation clarifié et les nouvelles formes d'habitat urbain (bail étudiant, colocation, etc.) seront désormais mieux encadrées.

Pour conclure, avec ce projet d'ordonnance, la Région de Bruxelles-Capitale a réellement saisi l'opportunité que lui offrait la sixième réforme de l'État avec la régionalisation du bail. Il s'agit ici d'une réforme historique qui permet d'adapter la législation pour mieux coller aux spécificités bruxelloises et qui permettra d'améliorer le fonctionnement du marché locatif dans son ensemble au profit de milliers de Bruxellois, qu'ils soient locataires ou bailleurs. ».

I.B. Exposé introductif de MM. Alain Maron et Arnaud Verstraete, coauteurs de la proposition d'ordonnance n° A-213/1 – 2014/2015 (réunion du 18 février 2016)

M. Alain Maron souligne d'emblée que l'ambition de son groupe ne consistait pas à ouvrir et à fermer en une seule réunion le débat sur cette question si importante du marché locatif.

Dit dossier is zowel ten gronde als symbool belangrijk. Het is de eerste tekst in deze assemblee tot wijziging van de regelgeving over de huurovereenkomsten, die nu een nieuwe gewestbevoegdheid geworden is.

De spreker herinnert eraan dat, telkens als de nieuwe cijfers van het Observatorium voor de Huurprijzen bekendgemaakt worden, men een verslechtering van de toegang tot de huisvesting vaststelt voor een steeds groter deel van de bevolking. Indien een gezin 2 x 1.500 euro netto verdient per maand – een gemiddeld inkomen in het Brussels Gewest –, dan gaat 60 % ervan naar de huisvesting. Dan moet er nog eten op tafel komen en dan zijn er ook nog de kinderen.

Sinds zijn oprichting, heeft het Gewest tal van regelingen uitgedokterd om de toegang tot huisvesting te verbeteren : de renovatieplannen voor de sociale woningen, de steun via het stadsrenovatiebeleid voor de totstandkoming van openbare woningen, de steun via een aantal beleidsmaatregelen zoals de socialeverhuurkantoren, de community land trusts, de bevordering van aankoop van woningen, Citydev en het Huisvestingsfonds, dat de toegangsvoorwaarden voor de leningen versoepeld heeft. Ondanks al deze beleidskeuzes met aanzienlijke middelen, lijkt de mogelijkheid voor de Brusselaars om een gepast en betaalbare woning te vinden steeds meer op de helling te komen.

Daarnaast heeft de Regering aangekondigd dat zij van plan is om een algemene huurtoelage toe te kennen, die wat soelaas kan bieden. De Ecolo-fractie stelt als absolute voorwaarde voor elke vorm van algemene huurtoelage, een systeem voor de regulering van de huurmarkt. Een toelage zonder regulering riskeert de huurprijzen te verhogen. Deze middelen zullen naar de eigenaars gaan, met als gevolg een inflatoire spiraal met stijgende prijzen en stijgende toelagen.

Het parlementslid overloopt vervolgens het voorstel van ordonnantie, dat op bestaande of vroeger bestaande elementen berust.

Er wordt voorgesteld om het Burgerlijk Wetboek en de wet op de huurovereenkomsten te wijzigen en de bepalingen voor de overeenkomsten van korte duur uit te breiden tot alle soorten overeenkomsten.

Het zijn de bepalingen die verbieden dat de huurprijs verhoogd wordt wanneer de overeenkomst overgedragen wordt naar de volgende huurder. Het gaat om een kleine wijziging in een enkel artikel. Inflatie en indexering, werkzaamheden en andere bepalingen waarin reeds voorzien in de wet betreffende de huurovereenkomst en welke verhogingen van de huurprijs toelaat buiten beschouwing gelaten, zal een eigenaar, wanneer hij een nieuwe huurder

Sur le fond, mais aussi en tant que symbole, ce dossier est important. C'est le premier texte évoqué dans cette assemblée qui modifie la loi sur le bail, qui fait partie maintenant des nouvelles compétences régionales.

L'orateur rappelle qu'à chaque fois que sont publiés les nouveaux chiffres de l'Observatoire des loyers, l'on constate une aggravation de la situation concernant l'accès au logement pour une part de plus en plus importante de la population. Si un ménage gagne 2 x 1.500 euros nets par mois – ce qui est un revenu tout à fait moyen en Région de Bruxelles-Capitale – il lui faut en moyenne consacrer 60 % de ses revenus pour pouvoir se loger. Encore faut-il se nourrir et soigner ses enfants...

Depuis sa création, la Région a mis en place des mécanismes multiples en vue d'améliorer l'accès au logement : les plans de rénovation de logements sociaux, le soutien notamment via les politiques de rénovation urbaine à la création de logements publics, le soutien d'un certain nombre de politiques comme les agences immobilières sociales, les community land trusts, la politique d'accès à l'acquisition, la politique de Citydev, et le Fonds du logement qui élargit ses conditions d'accès aux prêts. Malgré toutes ces politiques aux budgets considérables, la capacité des Bruxellois d'accéder à du logement adéquat et payable semble de plus en plus compromise.

Parallèlement à cela, le Gouvernement a annoncé sa volonté de lancer une allocation loyer généralisée, qui peut être une certaine forme de solution. Le groupe Écolo conditionne de manière absolue la mise en œuvre d'une quelconque forme d'allocation loyer généralisée à un système de régulation du marché locatif. Une allocation sans régulation risque d'entraîner une augmentation des prix locatifs. Ces budgets iront donc vers les propriétaires, ce qui aura pour résultat une spirale inflationniste, avec des prix qui augmentent et des allocations qui augmentent.

Le député parcourt ensuite la proposition d'ordonnance, qui repose sur des éléments existants ou qui ont existé.

Il est proposé de modifier le Code civil et la loi sur le bail en étendant des dispositions qui sont prévues pour les baux de courte durée à tous les types de baux.

Des dispositions prévoient qu'il est interdit d'augmenter le loyer à la transmission du bail vers un nouveau locataire. Il s'agit d'une petite modification qui tient en un seul article. Hors inflation et indexation, hors travaux et autres dispositions déjà prévues dans la loi sur le bail permettant des augmentations de loyer, quand un propriétaire a un nouveau locataire pour le même logement, il ne pourra pas augmenter le loyer. Le loyer sera donc maintenu ou pourra

voor dezelfde woning heeft, de huurprijs niet kunnen verhogen. De huurprijs blijft gehandhaafd of kan zelfs verlagen. Er wordt geen veralgemeende bevriezing van de huurprijzen voorgesteld noch unilaterale formules daarvoor. Er wordt een glazen plafond van de huurprijzen voorgesteld. Het is de bedoeling om inflatiespiralen te doorbreken door, los van de inflatie, de verhoging van de huurprijs bij wijziging van huurder te verbieden.

Bovendien wordt voorgesteld dat verplicht wordt om de huurprijs van de vorige huurder in de overeenkomst te vermelden, wat een mogelijkheid tot controle biedt.

Meer dan tien jaar geleden, hebben er, onder leiding van mevrouw Onkelinx, in drie steden een aantal proef-projecten met paritaire huurcommissies plaatsgehad, waaronder Brussel-stad en Vlaamse en Waalse steden. Zij brachten vertegenwoordigers van eigenaars en huurders samen. Er wordt voorgesteld om in het Brussels Gewest een gewestelijke paritaire huurcommissie in het leven te roepen, hoofdzakelijk samengesteld uit vertegenwoordigers van eigenaars en huurders. Er wordt bepaald dat deze commissie in bepaalde gevallen kan optreden : 1) wanneer een eigenaar zijn huurprijs verhoogt ; 2) als een huurder van mening is dat zijn huurprijs te hoog is ; 3) op uitdrukkelijke bevel of op verzoek van overheden, van de gemeenten of OCMW's of van bepaalde verenigingen die in de Huisvestingscode worden erkend.

Die paritaire commissie zal zich moeten uitspreken als bemiddelingsinstantie, zoals bepaald in de wet op de bemiddelingen. Zij zal zich over een huurprijs uitspreken. Daartoe wordt voorgesteld dat zij vrijblijvend roosters van huurprijzen hanteert. Dat werd door de vorige Regering in eerste lezing goedgekeurd. In geval van niet-naleving van de beslissing van de paritaire huurcommissie, zal het dossier worden doorgespeeld aan de vrederechter, met het advies van de commissie.

Voorts wordt in de paritaire huurcommissie, opgeroepen tot flexibiliteit en collectieve wijsheid om samen oplossingen te vinden voor concrete problemen.

De heer Arnaud Verstraete voegt hieraan toe dat de problematiek aan de orde deze is van een te klein aanbod en een te grote vraag. Eén van de antwoorden bestaat erin medehuren mogelijk te maken. Een andere piste in voorliggend voorstel van ordonnantie is om de huurprijzen te omkaderen waardoor alles betaalbaar blijft.

Door te grote vraag ontstaat medehuren, huisjesmelkerij en een grotere stijging van huurprijzen dan de inkomsten uit arbeid of vervangingsinkomen. Het voorstel van ordonnantie wil de evolutie van de huurprijzen reguleren en zorgen dat de huurprijzen alleen nog stijgen als daar

même diminuer. Il n'est pas proposé de blocage généralisé des loyers ou de formules unilatérales. Un plafond de verre des loyers est proposé. Le but est de casser des spirales inflationnistes en interdisant, hors inflation, l'augmentation des loyers au changement de locataire.

En outre, il est proposé qu'il y ait obligation dans les baux d'inscrire le montant du bail du locataire antérieur afin d'offrir au moins une possibilité de vérification.

Il y a plus d'une dizaine d'années, ont été menées, sous la houlette de Mme Onkelinx, un certain nombre d'expériences pilotes de commissions paritaires locatives dans trois villes, dont la ville de Bruxelles ainsi que des villes flamande et wallonne. Elles réunissaient en leur sein des représentants des propriétaires et des locataires. Il est proposé d'instaurer en Région bruxelloise une commission paritaire locative régionale composée pour l'essentiel de représentants des propriétaires et des locataires. Il est prévu que cette commission puisse agir dans certains cas : 1) lorsqu'un propriétaire augmente le prix de son loyer ; 2) si un locataire estime que son loyer est trop élevé ; 3) sous l'injonction ou à la demande de pouvoirs publics, des communes ou des CPAS ou de certaines associations reconnues par le Code du Logement.

Cette commission paritaire aura à statuer comme un organisme de médiation, comme prévu dans la loi sur les médiations. Elle statuera sur un montant du loyer. Pour ce faire, il est proposé qu'elle utilise de manière non contraignante des grilles de loyers. Ceci a été approuvé par le précédent Gouvernement en première lecture. En cas de non-respect de la décision de la commission paritaire locative, le dossier partira en justice de paix, muni de cet avis.

Avec une telle commission paritaire locative, il est fait appel à la souplesse et à l'intelligence collective pour trouver ensemble des solutions en cas de problème concret.

M. Arnaud Verstraete ajoute que la problématique est celle d'une offre trop restreinte face à une demande trop grande. Une des réponses serait de permettre la colocation. Une autre piste, dans la proposition d'ordonnance à l'examen, est d'encadrer les loyers, de sorte qu'ils demeurent abordables.

La demande trop grande donne lieu à la colocation, aux marchands de sommeil et à l'augmentation des loyers plus importante que celle des revenus du travail ou des allocations de remplacement. La proposition d'ordonnance entend réguler les loyers et veiller à ce qu'ils n'augmentent

een objectieve reden voor is, zoals werken die werden uitgevoerd op het vlak van energieperformantie of een stijging van 20 % van de waarde van de woning.

Als vandaag de eigenaar van huurder verandert dan belet niets een verhoging van de huurprijs. Het voorstel verhindert dit. Dit zal een begrenzend effect hebben. Wie met het water aan de lippen staat krijgt hierdoor adem. Voorts werd geprobeerd de maatregelen eenvoudig te houden. Bestaande regels werden uitgebreid. In geval van conflict voorziet het voorstel in een paritaire huurcommissie die zich baseert op de prijzen reeds vastgesteld in de wooncode. Als iedereen akkoord gaat om een goed te laag te verhuren dan mag dit zo blijven als voorliggend voorstel van ordonnantie. Hierin verschilt het voorstel met het voorstel van ordonnantie nr. A-247/1 – 2015/2016 om huurprijzen op te leggen.

I.C. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Mathilde El Bakri, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie nr. A-247/1 – 2015/2016 (vergadering van 18 februari 2016)

Mevrouw Mathilde El Bakri herinnert aan de context waarin de PTB dit voorstel van ordonnantie heeft ingediend. Dat gebeurde naar aanleiding van de resultaten van duizenden enquêtes die plaatsvonden tijdens de verkiezingscampagne, waarin gevraagd werd naar de prioriteiten van de Brusselaars.

Uit die enquête bleek dat het probleem van de te hoge huurprijzen op de privémarkt een prioritair probleem was voor de Brusselaars.

Dit voorstel van ordonnantie past in een veel ruimere campagne dan het parlementaire werk in de strikte zin. Eens te meer heeft de meerderheid zich geleend tot een antidemocratisch vertragingsmanoeuvre om dit debat over de regeling van de huurprijzen te ontwijken. Op die manier hebben de volksvertegenwoordigers van de meerderheid vermeden zich te moeten uitspreken over het voorstel van ordonnantie, en tevens om een stem te moeten uitbrengen.

Aangezien de volksvertegenwoordigers van de meerderheid verklaren voorstander te zijn van dit soort voorstel van ordonnantie, vraagt de spreekster ze de petitie van de PTB op haar internetsite te komen ondertekenen.

Het recht op huisvesting wordt gewaarborgd door onze Grondwet. In Brussel geldt het echter niet voor meer dan 40.000 gezinnen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning, die voortdurend langer wordt. Sedert tien jaar worden jaarlijks 7.000 nieuwe aanvragen geregistreerd.

qu'en vertu d'une raison objective, comme des travaux réalisés dans le domaine de la performance énergétique ou une augmentation de 20 % de la valeur de l'habitation.

À l'heure actuelle, si un propriétaire change de locataire, rien n'empêche une augmentation du loyer. La proposition y fait obstacle. Un effet limitatif en découlera. C'est une respiration pour les personnes qui ont le bec dans l'eau. De plus, on a essayé que les mesures restent simples. Des règles existantes ont été élargies. En cas de conflit, la proposition prévoit une commission paritaire locative qui se fonde sur les prix déjà fixés dans le Code du Logement. Si tout le monde est d'accord pour louer un bien trop bon marché, la proposition d'ordonnance à l'examen permet que ça continue ainsi. La proposition diffère en cela de la proposition d'ordonnance n° A-247/1 – 2015/2016, qui impose un loyer.

I.C. Exposé introductif de Mme Mathilde El Bakri, première coauteure de la proposition d'ordonnance n° A-247/1 – 2015/2016 (réunion du 18 février 2016)

Mme Mathilde El Bakri rappelle le cadre dans lequel le PTB dépose cette proposition d'ordonnance. Elle a été déposée à la suite des résultats de milliers d'enquêtes effectuées dans le cadre de la campagne électorale. Il s'agissait de demander quelles étaient les priorités des Bruxellois.

De cette enquête, il est ressorti que le problème des prix trop élevés des loyers sur le marché privé était un problème prioritaire pour les Bruxellois.

Cette proposition d'ordonnance s'inscrit dans une campagne beaucoup plus large que le travail parlementaire sensu stricto. Une fois de plus, la majorité a eu recours à une manœuvre dilatoire et antidémocratique pour éluder ce débat sur l'encadrement des loyers. De cette manière, les députés de la majorité ont évité de devoir se prononcer sur la proposition d'ordonnance. Ils ont également évité de devoir émettre un vote.

Étant donné que les députés de la majorité se déclarent favorables à ce genre de proposition d'ordonnance, l'oratrice les invite à venir signer la pétition du PTB qui se trouve sur son site Internet.

Le droit au logement est un droit qui est garanti par notre Constitution. Pourtant à Bruxelles, il fait cruellement défaut pour les plus de 40.000 familles qui sont inscrites sur une liste d'attente pour un logement social. Cette liste d'attente ne cesse d'augmenter. Chaque année depuis 10 ans,

Ook een grote meerderheid van de Brusselaars kan geen gebruikmaken van dit recht, aangezien 60 % van de Brusselse bevolking huurder is.

Sedert meer tien jaar kennen wij stijgende huurprijzen ; een reële transfer van de koopkracht van de huurders naar de verhuurders van veel eigendommen. Door totalen te nemen inzake de stijging van de huurprijzen, komt men tot een stijging van 350 miljoen euro per jaar, buiten de indexering. Het gaat over meer dan 1,5 miljard euro in tien jaar tijd ; een echte hold-up tegen de huurders.

De experts zijn het erover eens dat de privémarkt niet in staat is die verarming stop te zetten. Voor de PTB is het dus nodig dat de overheden optreden.

Het voorstel van ordonnantie voorziet in een regeling van de huurprijzen. Deze maatregel wordt al vele jaren gesteund door de Brusselse verenigingswereld, die betrokken werd bij het opstellen van het voorstel van ordonnantie.

Er wordt een rooster van de huurprijzen voorgesteld dat bindend is, in tegenstelling tot andere voorstellen.

Gezien de machtspositie die eigenaars momenteel hebben door het probleem van vraag en aanbod, is dat het enige middel om een concrete invloed te hebben op de huurprijzen.

De PTB is gekant tegen de toeënkennung van fiscale voordelen aan eigenaars die dit rooster van de huurprijzen zouden naleven. Waarom zou men fiscale voordelen geven aan degenen die de wet naleven ?

Het voorstel van ordonnantie zal het Gewest geen cent kosten, en dat in tegenstelling tot het rooster van de huurprijzen waarvan werd afgestapt tijdens de vorige zittingsperiode. De fiscale voordelen die in de tekst van de vorige zittingsperiode waren voorzien, zouden het Gewest te veel hebben gekost.

Het voorstel van ordonnantie stelt een regel voor die op iedereen van toepassing is. Het laat toe een ultraliberale logica aan banden te leggen, die een van de grondrechten overlaat aan vraag en aanbod. Het is hoog tijd om die logica om te keren. Momenteel zijn verschillende grote Europese steden gestart met een controle van de huurprijzen. Dat is het geval in Stockholm, Amsterdam, Wenen en meer recent in Berlijn en Parijs. Het wordt tijd dat Brussel die voorbeelden volgt.

7.000 nouvelles demandes sont enregistrées. Ce droit fait également défaut pour la majorité des Bruxellois, étant donné qu'à Bruxelles 60 % de la population est locataire.

Depuis plus de 10 ans, nous assistons à une augmentation des loyers. Il s'agit d'un réel transfert du pouvoir d'achat de la part des locataires vers les multi-bailleurs. En prenant des chiffres globaux pour l'augmentation des loyers, on arrive à une augmentation, en dehors de l'indexation, de 350 millions d'euros chaque année. Il s'agit de plus de 1,5 milliard d'euros en 10 ans. Un véritable hold-up qui s'effectue sur le dos des locataires.

Les experts s'accordent pour constater que le marché privé n'est pas capable d'arrêter cet appauvrissement. Il est donc nécessaire pour le PTB que les pouvoirs publics interviennent.

La proposition d'ordonnance prévoit un encadrement des loyers. Cette mesure est soutenue par le monde associatif bruxellois depuis de nombreuses années. Ces acteurs ont été impliqués dans la rédaction de la proposition d'ordonnance.

La grille des loyers proposée se veut contraignante, à la différence d'autres propositions.

Étant donné la position de force qu'occupent actuellement les propriétaires, étant donné le problème de l'offre et de la demande, c'est le seul moyen d'avoir un effet concret sur les loyers.

Le PTB est opposé à l'octroi d'avantages fiscaux aux propriétaires qui respecteraient cette grille des loyers. Pourquoi donnerait-on des avantages fiscaux à ceux qui respectent la loi ?

La proposition d'ordonnance ne coûtera pas un sou à la Région, et ce, contrairement à la grille des loyers qui avait été abandonnée sous la précédente législature. Les avantages fiscaux prévus dans ce texte de la précédente législature auraient coûté trop cher à la Région.

La proposition d'ordonnance présente une règle applicable à tous. Elle permettrait de mettre un frein à une logique ultralibérale qui laisse un des droits fondamentaux aux mains de l'offre et de la demande. Il est plus que temps de renverser cette logique. À l'heure actuelle, plusieurs grandes villes européennes se sont lancées dans un contrôle des loyers. C'est le cas à Stockholm, à Amsterdam, à Vienne et, plus récemment, à Berlin ou à Paris. Il est temps que Bruxelles s'inspire de tels modèles.

Het voorgestelde rooster van de huurprijzen zal gebaseerd zijn op objectieve criteria zoals het aantal vierkante meter, het aantal kamers, de ligging van de woning en de kwaliteit van de woning. Elk criterium zal overeenstemmen met een aantal punten die kunnen worden samengevoegd om het werkelijke bedrag van de huur te bepalen.

Het rooster zal worden bepaald door een paritaire commissie die is samengesteld uit vertegenwoordigers van de huurders en van de eigenaars. De bedoeling daarvan is de huurprijzen te begrenzen en aldus maximumprijzen te bepalen, met het doel de toegang van de Brusselaars tot de huisvesting te verhogen.

Huishoudens zouden niet meer dan 25 % van hun budget aan huur mogen uitgeven. 50 % van de Brusselse bevolking zou op die manier slechts toegang hebben tot 4 % van het huurwoningenbestand in 2013 en 8 % in 2008.

Het voorstel van ordonnantie voorziet in een bevriezing van de huurprijzen in afwachting van dit door de paritaire commissie bepaalde rooster. Bij een geschil, zal de commissie zich kunnen beroepen op een vrederechter.

Het gaat over een dringende maatregel. Het is van groot belang dat het Gewest gelijktijdig met de goedkeuring van dit voorstel van ordonnantie ook structurele oplossingen aanvat zoals de bouw van sociale woningen op grote schaal. Dat is op termijn de enige oplossing om de woningcrisis werkelijk op te lossen.

Gelet op de trage vooruitgang waarmee momenteel die nieuwe huisvesting wordt gecreëerd (aan het huidige tempo zou men acht eeuwen moeten wachten), wordt deze dringende maatregel voorgesteld.

II. Samengevoegde algemene bespreking (vergaderingen van 20 en 27 april 2017)

Mevrouw Caroline Désir zegt namens haar fractie ongeduldig uitgekeken te hebben naar de omzetting, in de Brusselse Huisvestingscode, van de na de zesde Staatshervorming overgedragen bevoegdheid voor huurovereenkomsten. Haar fractie was voorstander van deze regionalisering omdat deze bevoegdheid een bijzonder belang heeft voor het Brussels Gewest waar in tegenstelling tot de twee andere Gewesten van het land, de huurders talrijker zijn dan de eigenaars : ongeveer 60 % van de bewoners van het Gewest is immers huurder. De huidige wetgeving moet dus aangepast worden met het oog op een betere omkadering van deze contractuele relatie die zeer belangrijk is zowel voor de huurders als voor de verhuurders. De aanpassing moet gebeuren rekening houdend met de specifieke kenmerken van de Brusselse situatie.

La grille des loyers telle que proposée sera basée sur des critères objectifs tels que le nombre de mètres carrés, le nombre de chambres, la situation du logement, la qualité du logement. Chaque critère correspondra à un nombre de points qui pourront être accumulés afin de déterminer le montant réel du loyer.

La grille sera définie par une commission paritaire composée de représentants des locataires et des propriétaires. Son objectif est de plafonner les loyers afin de définir des prix maximaux, et ce, dans le but d'augmenter l'accès des Bruxellois au parc immobilier.

Les ménages ne devraient pas consacrer plus de 25 % de leur budget au loyer. En 2013, 50 % de la population bruxelloise n'avait accès qu'à 4 % du parc immobilier locatif, contre 8 % en 2008.

La proposition d'ordonnance prévoit un blocage des loyers dans l'attente de cette grille définie par la commission paritaire. En cas de litige, la commission pourra se référer à un juge de paix.

Il s'agit d'une mesure d'urgence. Il est primordial que, parallèlement à l'adoption de cette proposition d'ordonnance, la Région se lance aussi dans des solutions structurelles telles que la création massive de logements sociaux. C'est, à terme, la seule solution pour résoudre réellement la crise du logement.

Étant donné la lenteur actuelle pour créer de nouveaux logements (il faudrait attendre huit siècles au rythme actuel), cette mesure d'urgence est proposée.

II. Discussion générale conjointe (réunions des 20 et 27 avril 2017)

Mme Caroline Désir exprime l'impatience de son groupe à voir enfin se traduire, dans le Code bruxellois du Logement, le transfert, consécutif à la sixième réforme de l'État, de la compétence en matière de réglementation du bail d'habitation. Son groupe était favorable à cette régionalisation car cette compétence présente un intérêt tout particulier en Région de Bruxelles-Capitale où, contrairement aux deux autres régions du pays, les locataires sont plus nombreux que les propriétaires : quelque 60 % des habitants de la Région sont en effet locataires. Il est donc nécessaire d'adapter la législation actuelle en vue de mieux encadrer cette relation contractuelle, si importante tant pour les preneurs que pour les bailleurs, en ayant égard aux spécificités de la situation bruxelloise.

Het parlementslid is ingenomen met de lange studie- en raadplegingsfase die tot de tekst van de Regering geleid heeft : de actoren hebben alle kansen gehad om zich te laten horen en hun adviezen waarvan de commissieleden kennis hebben kunnen nemen, sluiten aan bij de opmerkingen die de leden van haar fractie ook te horen hebben gekregen bij tal van ontmoetingen met de sector.

Het voorliggende ontwerp vormt een van de meest emblematische teksten van deze zittingsperiode, in elk geval wat de huisvesting betreft : de kwestie van de huurovereenkomsten belangt min of meer alle Brusselaars aan, ongeacht of zij huurder of eigenaar zijn. Er zijn amper Brusselaars die niet op een bepaald moment van hun leven in een relatie verhuurder-huurder gezeten hebben. Deze relatie moet nu beter omkaderd worden door beide partijen zo goed mogelijk te beschermen en door de relatie aan te passen aan de nieuwe woonvormen.

Het ontwerp van ordonnantie boekt hier en daar vooruitgang. Op het vlak van de bescherming van de partijen, is het goed dat de eisen van Unia opgevolgd werden en dat de antidiscriminatiebepalingen die op de openbare operatoren van toepassing zijn, uitgebreid worden tot alle private eigenaars, wat justitie zal toelaten de eigenaars die buiten de lijntjes kleuren te straffen. Wat betreft de nieuwe woonvormen, zijn de bepalingen van het ontwerp betreffende de studentenkoten en de medehuur positief. Die bieden een kader voor deze woonvormen die de druk op de markt van de woningen als hoofdverblijfplaats opvoeren.

De spreekster vestigt de aandacht evenwel op de voor haar fractie fundamentele kwesties die niet in het ontwerp voorkomen : de omkadering van de huurprijzen, een meningsverschil tussen de partners van de meerderheid, en het paritaire beheer van de woningsector. Die laatste vormt een grote uitdaging : zoals blijkt uit het voorbeeld van de sociale zekerheid, zou het paritaire beheer een oplossing op lange termijn kunnen zijn voor de behandeling van de kwesties rond de huurwaarborg, de oplossing van de huurgeschillen en de voorwaarden voor een correcte huurprijs. Het Huisvestingsplatform heeft het voorstel van een paritaire huurcommissie gedaan. Dit werk moeten de commissieleden aanvatten van in het begin van het volgende parlementaire jaar, met name via de organisatie van hoorzittingen.

De spreekster herinnert aan het belang dat de Regering aan het parlementaire werk hecht en kondigt aan dat de commissieleden van de meerderheid een aantal amendementen hebben ingediend die de doelstellingen van het ontwerp niet betwisten maar het ontwerp hier en daar bijsturen. Zij hebben betrekking op de volgende vijf thema's : een rooster voor referentiehuurprijzen, de gegevens die aan een kandidaat-huurder gevraagd mogen worden, de werken tijdens een huurovereenkomst, de huurovereenkomsten van korte duur en de glijdende huurovereenkomst.

La députée s'enthousiasme de la longue phase d'études et de consultations dont le texte déposé par le Gouvernement forme l'aboutissement : les acteurs ont tous eu l'opportunité de se faire entendre et leurs avis, dont les commissaires ont pu prendre connaissance, font écho à l'essentiel des remarques communiquées aux membres de son groupe à l'occasion de nombreux échanges avec le secteur.

Pour l'oratrice, le projet à l'examen constitue l'un des textes les plus emblématiques de cette législature, en tout cas en matière de logement : la question du bail touche en effet, peu ou prou, l'ensemble des Bruxellois, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Il n'en est guère qui n'aient été engagés, à un moment de leur vie, dans une relation bailleur-preneur. C'est cette relation qu'il s'agit d'encadrer, en protégeant au mieux les deux parties mais aussi en l'adaptant aux nouvelles façons d'habiter.

La commissaire salue à cet égard certaines avancées du projet d'ordonnance. En termes de protection des parties, elle se réjouit que les revendications d'Unia aient été suivies et que les dispositions antidiscriminatoires applicables aux opérateurs publics soient étendues à l'ensemble des propriétaires privés, ce qui permettra à la justice de sanctionner les propriétaires indélicats. S'agissant des nouvelles formes d'habitat, la députée accueille favorablement les dispositions du projet relatives au logement étudiant et à la colocation, qui fournissent un cadre à ces phénomènes qui contribuent à accentuer la pression sur le marché des logements de résidence principale.

L'intervenante attire toutefois l'attention sur des questions fondamentales pour son groupe mais que n'aborde pas le projet : l'encadrement des loyers, point de désaccord entre les partenaires de la majorité, et la gestion paritaire du secteur du logement. Celle-ci forme selon la députée un enjeu majeur : comme le démontre l'exemple de la sécurité sociale, la gestion paritaire pourrait être une solution à long terme pour traiter des questions liées aux garanties locatives, à la résolution des conflits locatifs ou encore aux modalités de fixation d'un loyer raisonnable. La Plateforme Logement a lancé l'idée d'une commission paritaire locative ; il s'agit d'un chantier auquel les commissaires devraient s'atteler dès l'entame de la prochaine session parlementaire, notamment via l'organisation d'auditions.

L'oratrice rappelle l'attachement du Gouvernement au travail parlementaire et annonce que les membres de la commission issus de la majorité ont, sans remettre en cause les objectifs poursuivis par le projet d'ordonnance, déposé une série d'amendements en vue d'infléchir le projet sur certains points. Ces amendements portent sur les cinq thématiques suivantes : la grille de référence des loyers, les données exigibles d'un candidat preneur, les travaux en cours de bail, les baux de courte durée et le dispositif du bail glissant.

Het rooster voor referentiehuurprijzen is voor de fractie van het parlementslid een betekenisvolle vooruitgang, die aansluit bij haar strijd voor een strengere omkadering van de huurprijzen. De tekst zou wel preciezer moeten zijn over de criteria die aangewend zullen worden. Het zou ook wenselijk zijn dat de referentiehuurprijzen verhoogd of verlaagd kunnen worden volgens de elementen van comfort of gebrek aan comfort in de woning.

Wat betreft de gegevens die aan een kandidaat-huurder gevraagd mogen worden, vindt het parlementslid het nodig, hoewel zij het eens is met het doel om bepaalde elementen van de contractuele relatie te omkaderen, om het toepassingsgebied van de bepalingen in kwestie in de tijd te beperken tot het moment van het sluiten van de overeenkomst, opdat duidelijk bepaald zou worden dat bepaalde elementen niet mogen meespelen bij de selectie van de huurder door de verhuurder, overeenkomstig de geldende jurisprudentie. De ingediende amendementen strekken er dan ook toe te vereiste gegevens te preciseren en te beperken, en de Regering te machtigen om deze lijst aan te vullen in een standaarddocument, maar enkel na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en Unia.

De bepalingen inzake werken tijdens de huurovereenkomst zijn lovenswaardig. Hier ziet men dat de minister een dubbele pet draagt als minister voor huisvesting en voor leefmilieu. Maar verdere preciseringen zijn noodzakelijk : de amendementen van de meerderheid bepalen dat de potentiële verhoging van de huurprijs, zoals bepaald in de tekst, in samenspraak uiterlijk een maand voor de start van de werken vastgelegd moet worden en in verhouding moet staan tot de reële kostprijs van de uitgevoerde werken en de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

Wat betreft de huurovereenkomsten van korte duur, is het parlementslid ingenomen met de mogelijkheid om die gemakkelijker te verlengen en met de bescherming van de huurder, aangezien in geval van verlenging de voorwaarden van de huurovereenkomst ongewijzigd blijven. De mogelijkheid voor de huurder om de overeenkomst vroegtijdig op te zeggen is ook een nuttige bepaling voor tal van jonge gezinnen, in het bijzonder de gezinnen die voor korte tijd huren en die een wisselvallige loopbaan hebben. De spreker vreest wel voor een gedereguleerde flexibiliteit, waarvan sommige minder scrupuleuze eigenaars misbruik zouden kunnen maken. De vroegtijdige opzegging zou dus niet mogelijk mogen zijn in geval van zeer korte huurovereenkomsten (korter dan zes maanden). Er zijn amendementen in die zin ingediend, ook om deze mogelijkheid van vroegtijdige opzegging door de verhuurder te beperken tot de redenen van persoonlijk of familiaal gebruik.

Wat de glijdende huurovereenkomst betreft, die een mogelijkheid toevoegt om de moeilijke toegang tot de

S'agissant d'abord de la grille de référence des loyers, la députée indique qu'elle constitue pour son groupe une avancée significative, qui fait écho à son combat en faveur d'un encadrement plus strict des loyers. Il lui semble toutefois souhaitable que le texte précise davantage les critères qui seront utilisés. Il serait également opportun que les loyers de référence puissent être majorés ou minorés selon les éléments de confort ou d'inconfort présents dans tel logement.

En ce qui concerne les données exigibles d'un candidat preneur, bien que la députée partage l'objectif d'encadrer certains éléments de la relation contractuelle, il lui semble nécessaire de restreindre le champ d'application temporel des dispositions en cause : il serait indiqué de le limiter au moment de la conclusion du contrat de bail, afin qu'il soit clairement établi que certains éléments ne peuvent pas entrer en compte lors de la sélection par le bailleur de son futur locataire, conformément à la jurisprudence en la matière. Les amendements déposés visent dès lors à préciser et à limiter les données exigibles, tout en habilitant le Gouvernement à compléter cette liste dans un document standard, mais uniquement après avis de la Commission de la protection de la vie privée et d'Unia.

L'intervenante est d'avis que les dispositions en matière de travaux en cours de bail constituent une avancée louable, où se devine la double casquette de la Ministre, à la fois chargée du Logement et de l'Environnement, mais devraient être dotées de balises : aussi les amendements de la majorité visent-ils à ce que l'augmentation potentielle du loyer, prévue par le dispositif, soit déterminée de commun accord au plus tard un mois avant le début des travaux et qu'elle soit proportionnée au coût réel des travaux réalisés ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique du logement.

À propos des baux de courte durée, la députée se réjouit de la possibilité qu'offre le texte de les proroger plus aisément tout en protégeant le locataire puisqu'en cas de prorogation, les conditions du bail demeurent inchangées. La possibilité de résolution anticipée dans le chef du locataire est également une disposition utile pour nombre de jeunes ménages, notamment ceux qui emménagent pour des durées courtes et font face à des aléas dans leur parcours professionnel. L'oratrice redoute néanmoins une flexibilité dérégulée, dont pourraient se prévaloir certains propriétaires peu scrupuleux : il importe donc de ne pas permettre la résolution anticipée dans le cas de baux de très courte durée (inférieure à six mois). Des amendements ont été déposés en ce sens, ainsi que pour limiter cette faculté de résolution anticipée, dans le chef du bailleur, aux seuls motifs d'occupation personnelle ou familiale.

Enfin, s'agissant du bail glissant, qui ajoute une possibilité de lutter contre les difficultés d'accès au logement,

huisvesting te verbeteren, met name voor de achtergestelde personen, preciseert het parlementslid dat de amendementen in die zin ertoe strekken de informatie die ter beschikking gesteld wordt van de verhuurder te beperken tot de informatie die de bekwaamheid van de huurder aantoon om de verplichtingen uit de hoofdhuurovereenkomst ten laste te nemen. Het doel van de tekst wordt aldus behouden, zonder afbreuk te doen aan het respect voor de privacy van de personen in kwestie.

Waarom werden de opmerkingen van de afdeling wetgeving van de Raad van State niet altijd gevuld, met name die over de niet-beperkende lijst van de onderhouds- en herstellingwerken ten laste van de verhuurder of de huurder, of die over het eventuele betreden van de bevoegdhedsvelden van de Gemeenschappen en de federale overheid (zoals de opdracht voor de OCMW's inzake huurwaarborg) ?

De spreekster neemt akte van de bereidheid van de Regering om voornamelijk wetgevend op te treden via de invoeging van nieuwe artikelen in de Brusselse Huisvestingscode. Zij preciseert overigens dat de praktische gevolgen van de aangenomen tekst onderzocht zullen moeten worden en in voorkomend geval bijgestuurd – ook al moet dergelijke tekst met een zekere standvastigheid gepaard gaan.

Het commissielid feliciteert tot slot de verenigingen binnen het Huisvestingsplatform voor hun geleverde werk. Haar fractie is van plan om met hen samen te werken om de problemen aan te pakken die de Brusselaars ondervinden om een behoorlijke woning te vinden tegen een redelijke prijs.

De heer Michel Colson wijst erop dat de regionalisering van de bevoegdheid voor de regelgeving inzake huurovereenkomsten voortaan een voldongen feit is, hoewel hij daar zelf nooit naar uitgekeken heeft. Het Brussels Gewest moet deze kans volop benutten. De Brusselse wetgever moet in overeenstemming met de gewestelijke beleidsverklaring zorgen voor een evenwicht tussen de belangen van de verhuurder en die van de huurder.

De spreker wijst erop dat de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, die nu de voornaamste grond van de materie vormt, een kader biedt dat zijn deugdelijkheid bewezen heeft en waarmee men niet zomaar korte metten mag maken. De verworvenheden moeten behouden en verbeterd worden indien nodig, en aangepast worden aan nieuwe evoluties zoals de individualisering van de rechten of de problematiek van de studentenwoningen.

Wat de glijdende huurovereenkomst betreft, is het parlementslid het eens met het advies van de adviesraad voor

notamment pour les personnes en situation de précarité, la députée précise que les amendements y afférents visent à limiter les informations mises à la disposition du bailleur à celles qui attestent la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal. L'objectif du dispositif est ainsi préservé, sans attenter au respect de la vie privée des personnes concernées.

L'oratrice se demande pour quelles raisons les remarques de la section de législation du Conseil d'État n'ont pas toujours été suivies, notamment celles portant sur la liste non limitative des travaux d'entretien et de réparation à charge du bailleur ou du preneur, respectivement, ou celles relatives aux empiètements éventuels sur des compétences communautaires ou fédérales (par exemple, la mission confiée aux CPAS en matière de garantie locative).

L'intervenant prend acte de la volonté du Gouvernement de légiférer principalement via l'insertion de nouveaux articles dans le Code bruxellois du Logement. Elle précise par ailleurs que les effets induits en pratique par le texte adopté devront être analysés et, le cas échéant, corrigés – même si un tel texte doit être assorti d'une certaine stabilité.

La commissaire conclut en saluant le travail accompli par les associations réunies au sein de la Plateforme Logement, et ajoute que son groupe est déterminé à agir de concert avec elles afin de répondre aux difficultés auxquelles font face les Bruxellois pour accéder à un logement décent à un loyer raisonnable.

M. Michel Colson indique que, bien qu'il ne l'ait pas appelée de ses vœux, la régionalisation de la compétence en matière de réglementation du bail d'habitation est désormais un fait accompli, dont la Région de Bruxelles-Capitale doit se saisir, avec volontarisme, comme d'une opportunité. Le législateur bruxellois doit ici veiller, en accord avec la déclaration de politique régionale, à l'équilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur.

L'orateur relève que la loi du 20 février 1991 « modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer », qui forme à l'heure actuelle le siège principal de la matière, fournit un cadre qui a fait ses preuves et dont il n'y a pas lieu de se débarrasser purement et simplement ; il convient au contraire d'en conserver les acquis, en les améliorant lorsque le besoin s'en fait sentir, et de le mettre à jour, notamment à la lumière de phénomènes récents, comme l'individualisation des droits ou la problématique du logement étudiant.

En ce qui concerne le bail glissant, le député fait sien l'avis du Conseil consultatif du logement de la Région

de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest en heeft hij vragen bij de wenselijkheid om wetgevend op te treden : het gaat om een zeldzame praktijk. Is de Regering van plan om die aan te moedigen ? De pertinente bepalingen van de voorliggende tekst doen bij hem vragen rijzen over de naleving van het respect voor de privacy van de personen in kwestie en het beroepsgeheim waaraan de maatschappelijk werkers overigens gebonden zijn.

Gelet op dit voorbehoud, zegt de spreker namens zijn fractie tevreden te zijn dat in het ontwerp veel principes opgenomen zijn die hem na aan het hart liggen.

Het voorafgaande overleg door de Regering is positief, want zo hebben alle betrokken partijen kunnen bijdragen tot de opstelling van de voorliggende tekst.

Het parlementslid antwoordt aan mevrouw Caroline Désir dat hij ingenomen is met het aangekondigde debat over het paritair beheer van de huisvestingssector, dat is een prioritaire kwestie.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat het recht op huisvesting een grondrecht is dat in de Grondwet bekrachtigd wordt. De regelgeving voor de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats moet een evenwicht bieden tussen de rechten en de plichten van de verhuurder en de huurder. Een dergelijk evenwicht moet de desinvestering in de huisvesting voorkomen zoals in andere landen gebeurt. Wij mogen niet in dezelfde val trappen. In de Brusselse context van een bevolkingsexplosie, waar het aanbod van openbare woningen niet even snel stijgt als de vraag, is het wenselijk om zowel de huurders te beschermen als de investeringen aan moedigen. Het Gewest kan er maar wel bij varen, met name op het vlak van de fiscale ontvangsten.

De regelgeving ter zake moet stabiel, duidelijk en begrijpelijk zijn. Stabiele wetten zorgen voor rechtszekerheid, duidelijke teksten voorkomen dat de partijen een beroep moeten doen op een jurist bij het sluiten van een huurovereenkomst. Hoeveel mensen redeneren immers nog in termen van overeenkomsten van 3/6/9, 25 jaar na de afschaffing ervan ?

Enerzijds zijn er ongeveer 50.000 verhuurders in het Brussels Gewest voor ongeveer 250.000 woningen als hoofdverblijfplaats (met uitzondering van de studentenwoningen en andere), anderzijds zijn de huurprijzen redelijk betaalbaar in vergelijking met andere hoofdsteden of andere soortgelijke steden. Deze gunstige situatie vindt haar oorsprong in een fiscaliteit die het vertrouwen van de investeerders vergroot. Vertrouwen is hier essentieel : het ruime publiek moet gerustgesteld worden. Stabiele en begrijpelijke regelgeving moet daartoe bijdragen.

de Bruxelles-Capitale et s'interroge sur l'opportunité de légiférer en la matière : il s'agit en effet d'une pratique très rare. Le Gouvernement entend-il l'encourager ? Les dispositions pertinentes du texte à l'examen lui semble poser des questions en termes de respect de la vie privée des personnes concernées ainsi que par rapport au secret professionnel auquel sont par ailleurs tenus les travailleurs sociaux.

Ces réserves énoncées, l'orateur exprime la satisfaction de son groupe à voir consacrés, dans le projet d'ordonnance, de nombreux principes qui lui sont chers.

L'intervenant salue la large concertation menée en amont par le Gouvernement, grâce à laquelle tous les intéressés ont pu contribuer à l'élaboration du texte soumis aux commissaires.

Réagissant enfin aux propos de Mme Caroline Désir, le député se réjouit du débat annoncé autour de la question de la gestion paritaire du secteur du logement : cette question lui semble en effet prioritaire.

M. Olivier de Clippele rappelle que le droit au logement est un droit fondamental consacré par la Constitution. Le député poursuit en indiquant que la réglementation relative au bail de résidence principale doit garantir un équilibre entre les droits et les devoirs respectifs du bailleur et du preneur. Un tel équilibre permet d'éviter le désinvestissement dans le logement auquel sont confrontés d'autres pays, dont il convient de ne pas reproduire les erreurs. Dans le contexte bruxellois de croissance démographique, où l'offre de logements publics n'augmente pas au même rythme que la demande, il est particulièrement opportun d'à la fois protéger les locataires et favoriser l'investissement. La Région ne peut qu'y gagner, notamment en termes de recettes fiscales.

Pour l'orateur, la réglementation en la matière doit être stable, claire et compréhensible. Des lois stables assurent la sécurité juridique ; des textes clairs et compréhensibles évitent aux parties de devoir faire appel à un juriste lors de la conclusion de tout contrat de bail. Combien de gens ne raisonnent-ils pas encore en termes de baux 3/6/9, 25 ans après leur abrogation ?

Le député constate, d'une part, qu'il y a environ 50.000 bailleurs en Région de Bruxelles-Capitale pour quelque 250.000 logements de résidence principale (hors logements pour étudiants et autres) et, d'autre part, que les loyers y sont relativement abordables, comparativement aux autres capitales ou à d'autres villes similaires. Il estime que cette situation favorable trouve sa source dans une fiscalité simple, qui favorise la confiance des investisseurs. Or, la confiance est ici centrale : le grand public doit être rassuré ; une réglementation stable, claire et compréhensible y contribue.

Wat de kwaliteit van de te huur aangeboden goederen betreft, meent de spreker dat bepaalde criteria die moeten kunnen beoordeleden. Op dat vlak functioneert de directie van de gewestelijke huisvestingsinspectie tot eenieders tevredenheid.

Onderhoudswerken aan het goed in de loop van het contract en betaling van huurgeld vormen de meest voorkomende struikelstenen. Op deze punten moet de regelgeving de verstandhouding tussen de verhuurders en de huurders verbeteren.

De fractie van het parlementslid is geen voorstander van een rooster voor referentiehuurprijzen. Dat zou de laagste huurprijzen doen stijgen, zoals ook het geval is met de lonen van de bestuurders van beursgenoteerde bedrijven, terwijl de spanning zeer laag is voor de meeste huurprijzen die bijna allemaal tussen 600 tot 750 euro per maand bedragen. Bovendien doorkruist dit soort maatregel de vertrouwensrelatie tussen de partijen van de huurovereenkomst. Een algemene en omkaderde huurtoelage zou een beter alternatief zijn. Kijk maar naar het succes van de maatregelen van de sociale verhuurkantoren (met een toetredingsovereenkomst die aan de verhuurder en de huurder voorgesteld wordt).

Mevrouw Khadija Zamouri wijst erop dat de voorliggende tekst het resultaat is van lange onderhandelingen, soms moeilijk maar uiteindelijk vruchtbare. De tekst geeft het evenwichtige compromis tussen de leden van de meerderheid weer. De politieke keuzes die tot het ontwerp van ordonnantie geleid hebben, voldoen aan de belangen van alle Brusselaars, huurders en verhuurders.

De spreekster wil een verkeerd beeld van de Brusselse huurmarkt rechtzetten : in tegenstelling tot andere Europese grootsteden is het aanbod niet geconcentreerd in de handen van enkelen maar gefragmenteerd onder een groot aantal kleine eigenaars die na lange jaren sparen en met behulp van een lening een onroerend goed gekocht hebben dat zij na enkele jaren gedeeltelijk of geheel verhuren, vaak omdat zij bepaalde kosten moeten financieren. Het parlementslid denkt bijvoorbeeld aan gepensioneerden die hun te groot geworden woning verhuren om zelf huurder van een kleiner appartement te worden.

Het commissielid meent dat deze kleine eigenaars nodig zijn om te voldoen aan de vraag ; men mag die niet uit de markt drijven door hen een nodeloos ingewikkelde regelgeving en regelneverij op te leggen. Zij zouden ontmoedigd worden om hun goed nog te verhuren wat het aanbod zou verminderen en dus de huurprijzen zou doen stijgen.

En ce qui concerne la qualité des biens proposés à la location, l'intervenant estime que des critères doivent permettre de l'évaluer. Il juge à cet égard que la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) fonctionne de manière pleinement satisfaisante.

La question de l'entretien du bien au cours du contrat de bail et celle du paiement des loyers forment de fréquentes pierres d'achoppement : l'orateur est d'avis que, sur ces points, la réglementation doit favoriser l'entente entre bailleurs et preneurs.

Le député indique enfin que son groupe n'est pas favorable à l'instauration d'une grille de référence des loyers. Il craint en effet qu'une telle grille tende à rehausser les loyers les plus bas, à l'instar de ce qui s'observe pour les salaires des dirigeants des sociétés cotées en Bourse, alors même que la tension est très faible pour la majorité des loyers, qui se situent presque tous dans une fourchette allant de 600 à 750 euros par mois. De surcroît, un dispositif de ce type interfère avec la relation de confiance entre les parties au contrat de bail. Aussi le député considère-t-il qu'une allocation loyer généralisée et encadrée constituerait une alternative préférable, comme incite à le penser l'exemple du succès remporté par le dispositif des agences immobilières sociales (avec un contrat d'adhésion proposé au bailleur et au preneur).

Mme Khadija Zamouri relève que le texte à l'examen est le fruit de longues négociations, parfois difficiles mais finalement fructueuses. À son estime, il reflète le compromis équilibré auquel sont parvenus les membres de la majorité : selon la députée, les choix politiques dont résulte le projet d'ordonnance répondent aux intérêts de tous les Bruxellois, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

L'oratrice tient à rectifier une image trop souvent faussée du marché locatif en Région de Bruxelles-Capitale : au contraire de ce qui s'observe dans d'autres grandes villes européennes, l'offre n'est pas concentrée entre les mains de quelques-uns mais fractionnée entre un nombre important de petits propriétaires qui, au terme de longues années d'épargne et avec l'aide d'un emprunt, ont acquis un bien immobilier dont ils décident, après quelques années, de mettre en location tout ou partie, souvent pour faire face à des dépenses déterminées. La députée évoque le cas de pensionnés qui mettent en location leur logement devenu trop grand, en vue de devenir locataires d'un appartement plus petit.

La commissaire estime que ces petits propriétaires sont indispensables pour rencontrer la demande ; il convient dès lors de ne pas les chasser du marché en les soumettant à une réglementation inutilement complexe et à des démarches administratives tatillonnes, qui les décourageraient de proposer leur bien à la location, ce qui restreindrait l'offre et, par conséquent, entraînerait les loyers à la hausse.

Het ontwerp garandeert ook de rechten van de huurders, zoals blijkt uit de bepalingen over de renovatiehuurovereenkomst of de medehuurovereenkomst. De huurovereenkomsten van korte duur zijn flexibel en aangepast aan de behoeften van de expats en de jongeren die een beroepsloopbaan beginnen.

Brussel is overigens de eerste studentenstad van het land : meer dan 80.000 studenten zijn in de universiteiten en de hogescholen van het Gewest ingeschreven. Tal van hen wonen hier voor de duur van hun studie, met als gevolg dat de vraag naar kwaliteitsvolle studentenwoningen de jongste jaren sterk gestegen is. Het parlementslid is verheugd over de positieve dynamiek : de gewestelijke beleidsverklaring maakt van de studentenwoningen een prioriteit, de minister heeft de invoering van een kwaliteitslabel aangekondigd, de kazernes aan de Generaal Jacqueslaan zouden een internationale universitaire wijk worden en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) zou gewijzigd moeten worden om de bouw van studentenwoningen te vereenvoudigen.

De spreekster is ook tevreden met de steun voor intergeneratieel wonen, een oplossing die op applaus onthaald wordt door veel senioren die hun isolement willen doorbreken.

De inwoners van het Gewest geven blijk van creativiteit als op het nieuwe woonvormen aankomt. Zo is er de medehuur die meer en meer ingang vindt bij expats en jonge afgestudeerden. De voorliggende tekst biedt hen de rechtszekerheid en de duidelijkheid die tot nu toe ontbraken. Rechten en plichten van de (ver)huurders worden nu duidelijk omschreven.

De huurmarkt functioneert vooral op basis van vertrouwen, zoals de heer de Clippele nog gezegd heeft. Aangezien de voorliggende tekst de relaties tussen verhuurders en huurders kan wijzigen, moeten de burgers goed geïnformeerd worden want zij moeten weten bij wie ze met vragen terechtkunnen.

De Brusselse huurmarkt is gezond : uit de enquête van het gewestelijk observatorium voor de huisvesting van 2015 blijkt dat de energieprestatie van de woningen sterk verbeterd is (als gevolg van de enorme investeringen in centrale verwarming, dubbel glas enzovoort) en de huurprijzen van goede woningen, afgezien van de indexering, stabiel gebleven zijn tussen 2013 en 2015, in tegenstelling tot wat sommigen beweren.

Het paritaire beheer wordt de volgende uitdaging voor de huisvesting. Het parlementslied staat achter de organisatie van hoorzittingen in het begin van het nieuwe parlementaire jaar.

La députée note que le projet garantit aussi les droits des locataires, comme le montre les dispositions relatives au bail de rénovation ou à la colocation. Elle évoque l'exemple des baux de courte durée, dont la flexibilité est adaptée aux besoins des expatriés ou des jeunes qui se lancent dans la vie active.

Bruxelles est par ailleurs la première ville étudiante du pays : plus de 80.000 étudiants sont inscrits dans les universités et hautes écoles de la Région. Nombre d'entre eux s'y installent pour la durée de leurs études, de sorte que la demande en logements étudiants de qualité a fortement augmenté ces dernières années. La députée se réjouit de la dynamique positive qu'elle observe en la matière : la déclaration de politique régionale fait du logement étudiant une priorité, la Ministre a annoncé l'instauration d'un label de qualité, les casernes du boulevard Général Jacques devraient devenir une cité universitaire internationale et le règlement régional d'urbanisme (RRU) devrait être modifié pour faciliter la construction de logements étudiants.

L'intervenante salue également le soutien apporté à l'habitat intergénérationnel, solution favorisée par de nombreux seniors soucieux de rompre leur isolement.

L'oratrice souligne la créativité dont les habitants de la Région font preuve en matière de formes d'habitat. Elle pense notamment à la colocation, qui se répand parmi les expatriés et les jeunes diplômés. Le texte à l'examen leur offre la sécurité juridique et la clarté qui jusqu'alors faisaient défaut : les droits et devoirs des colocataires et des bailleurs sont désormais explicités.

La députée déclare que le marché locatif repose avant tout sur la notion de confiance, comme l'a rappelé M. Olivier de Clippele. Dans la mesure où le texte à l'examen est susceptible d'affecter les relations entre bailleurs et preneurs, il faudra veiller à la bonne information des citoyens, qui devront savoir à qui adresser leurs interrogations.

La commissaire tient à souligner que le marché locatif bruxellois est sain : il ressort de l'enquête réalisée en 2015 par l'Observatoire régional de l'habitat que les prestations énergétiques des logements se sont sensiblement améliorées (à la suite d'investissements massifs dans l'installation du chauffage central, de doubles vitrages, etc.) et que, contrairement à ce que prétendent d'aucuns, les loyers des logements de qualité ont stagné entre 2013 et 2015, compte non tenu de leur indexation.

La députée conclut en affirmant que la problématique de la gestion paritaire constitue le prochain défi en matière de logement ; elle soutient l'organisation d'auditions à ce propos dès la rentrée prochaine.

De heer Alain Maron ziet de regionalisering van de regelgeving betreffende de huurovereenkomsten als een kans om deze wetgeving aan te passen aan de Brusselse situatie en aan de rest van de Brusselse wetgeving. De meeste Brusselaars zijn huurders ; deze regelgeving heeft dus een grotere impact in het Brussels Gewest dan in de twee andere Gewesten. De huurprijzen zijn er ook hoger terwijl de inkomens lager zijn, met als gevolg dat het er in verhouding duurder is om te wonen. De spanning tussen vraag en aanbod is er ook groter : veel huurders kunnen het zich niet veroorloven, gelet op hun inkomen, kieskeurig te zijn, met als gevolg dat de woning niet altijd aan hun behoeften aangepast is of niet conform de gezondheidsnormen is. Deze vaak miskende realiteit is vooral negatief voor de kinderen. In Brussel vindt men tot slot een toenemend aantal eenoudergezinnen die volgens de Gezinsbond bijzonder bedreigd worden door verarming ; de woning is echter meestal de zwaarste last in het gezinsbudget.

De fractie van het parlementslid wil het evenwicht tussen huurder en verhuurder niet verstoren. De voorliggende tekst doet dit evenwicht evolueren in een richting die volgens hem niet wenselijk is (vooral op het vlak van de overeenkomsten van korte duur). Hij kondigt dan ook de indiening van amendementen aan die ertoe strekken de huurders meer « slagkracht » te geven, zonder evenwel de eigenaars te ontmoedigen om in huurwoningen te investeren.

De spreker betreurt dat de Regering niet het formele advies van de paritaire organen zoals de adviesraad voor de huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of de economische en sociale raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevraagd, of, ten minste, overgezonden heeft.

Wat betreft het paritaire beheer van de huisvestings-sector, is de spreker verbaasd dat de meerderheid daar nu een prioriteit van maakt, nadat zij al anderhalf jaar de herhaalde aanvragen van zijn fractie verworpen heeft om dit onderwerp op de agenda van de commissie te plaatsen en hoorzittingen te organiseren, met als voorwendsel dat er geen tijd voor is. Hij vindt dat een bot manœuvre.

Onder de opmerkingen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State wijst het commissielid op de opmerkingen die kritiek hebben op de bijzonder onverzorgde redactie van het voorontwerp. Dat verbaast hem omdat de tekst opgesteld is door een advocatenkantoor dat daarvoor betaald wordt. Misschien was die uitgave niet het beste idee ? Hij wijst verder op de opmerking dat er geen gendertest is die nochtans verplicht is en in dit geval noodzakelijk, want de tekst kan gevallen hebben voor de eenoudergezinnen die zoals men weet het vaakst een vrouw als gezinshoofd hebben.

M. Alain Maron présente la régionalisation de la réglementation relative au bail d'habitation comme une opportunité pour adapter cette législation aux spécificités bruxelloises et l'articuler avec le reste de la législation régionale. La majorité des Bruxellois sont locataires ; aussi cette réglementation présente-t-elle un impact plus grand en Région de Bruxelles-Capitale que dans les deux autres régions du pays. En outre, les loyers y sont plus élevés, alors que les revenus y sont plus faibles, de sorte que se loger y est, proportionnellement, plus onéreux. La tension entre l'offre et la demande y est également plus forte : beaucoup de locataires ne peuvent se permettre, vu leurs ressources, de choisir leur logement, si bien que celui-ci n'est pas toujours adapté à leurs besoins ni même conforme aux normes de salubrité, et cette réalité souvent méconnue est surtout néfaste pour les enfants. Enfin, on trouve à Bruxelles un nombre croissant de ménages monoparentaux, dont la Ligue des familles souligne qu'ils sont particulièrement menacés de paupérisation ; or, le logement forme généralement la plus lourde charge dans les budgets familiaux.

Le député précise que son groupe n'entend pas rompre l'équilibre entre bailleur et preneur. Il observe que le texte à l'examen fait évoluer cet équilibre dans un sens qui ne lui paraît pas souhaitable (singulièrement en ce qui concerne les baux de courte durée). Il annonce dès lors le dépôt d'amendements visant à « armer » davantage les locataires, sans pour autant dissuader les propriétaires d'investir dans l'immobilier locatif.

L'orateur regrette que le Gouvernement n'ait pas sollicité ou, à tout le moins, transmis l'avis formel d'organes paritaires comme le Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale.

À propos de la gestion paritaire du secteur du logement, l'intervenant s'étonne que la majorité en fasse à présent une priorité, après avoir refusé depuis un an et demi les demandes répétées, formulées par son groupe, d'inscrire ce sujet à l'ordre du jour de la commission et d'organiser les auditions nécessaires, sous le prétexte d'un manque de temps. Il juge une telle manœuvre grossière.

Parmi les remarques de la section de législation du Conseil d'État, le commissaire relève celles critiquant la rédaction « particulièrement peu soignée » de l'avant-projet. Il s'en étonne, s'agissant d'un texte rédigé par un cabinet d'avocats payé à cet effet – cette dépense était peut-être mal avisée ? Il pointe également la remarque relative à l'absence d'un test de genre, pourtant obligatoire et, en l'occurrence, nécessaire, le texte pouvant impacter notamment les familles monoparentales, dont on sait qu'elles sont le plus souvent féminines.

Wat betreft de regulering van de huurmarkt, bedoeld in het voorstel van ordonnantie dat hij mede-ingediend heeft, zegt het parlementslid dat zijn fractie geen goed oog heeft in de invoering van een rooster voor de referentiehuurprijzen. Hij is het eens met het advies van de economische en sociale raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat online geraadpleegd kan worden : een dergelijke tool helpt niet in de strijd tegen overdreven huurprijzen, tenzij die aangevuld wordt met andere maatregelen, zoals een instantie waar men klacht kan indienen tegen te hoge huurprijzen.

De spreker vreest zoals de heer Olivier de Clippele dat dit rooster de huurprijzen alleen maar zal verhogen. De zwakkeren moeten beschermd worden en dat zijn de huurders ; zij hebben geen enkele onderhandelingsmarge gelet op de spanning tussen vraag en aanbod op de huurmarkt. Een paritair orgaan zou goed geweest zijn om de geschillen over de huurprijs te beslechten, voordat men naar de rechtbank stapt. Het voormalde voorstel van ordonnantie ging in die richting, wat niet het geval is met deze tekst noch met de amendementen van de meerderheid. Indien men binnen enkele maanden een dergelijk orgaan wil oprichten, zal men opnieuw de wetgevingsprocedure en bijhorende rompslomp moeten doorworsten. Volgens hem zou een machting aan de Regering die deze mogelijkheid openlaat beter geweest zijn. De keuze van de Regering is niet verzoenbaar met de verbintenissen die met het Huisvestingsplatform aangegaan zijn.

De heer Vincent De Wolf zegt dat zijn fractie zich daarentegen rechtlijnig getoond heeft tijdens de ontmoeting met het Huisvestingsplatform op 9 februari 2017, door te weigeren het handvest te ondertekenen dat deze groepering van verenigingen voorgesteld heeft.

De heer Alain Maron geeft dat toe. Hij hoopt op amendementen in die zin, anders kan hij alleen maar besluiten dat de verbintenissen schone schijn zijn.

Wat de strijd tegen de discriminatie betreft, onderstreept de spreker dat de tekst zeker een vooruitgang betekent, maar er zijn ook problemen in de tekst – wat blijkt uit de amendementen van de meerderheid. Bijvoorbeeld met de documenten die van de kandidaat-huurder door de verhuurder gevraagd kunnen worden : de tekst stelt een open lijst voor, wat onvoldoende rekening houdt met het gevaar dat de privacy niet gerespecteerd wordt ; bovendien begrijpt het parlementslid niet waarom gevraagd moet worden naar de gezinssamenstelling (die trouwens elk moment kan veranderen) ; de vraag naar het bedrag van de inkomsten gaat zeer ver en is weinig verantwoord (het bedrag van de inkomsten vormt geen garantie dat de huurder in staat is om zijn huurgeld te betalen), kan de hoge lonen bevoordelen en vormt voor de eigenaar een al te gemakkelijk excuus om zijn woning niet te verhuren aan alleenstaande vrouwen, mensen van vreemde oorsprong

En ce qui concerne la régulation du marché locatif, visée par la proposition d'ordonnance dont il est le codéposant, le député indique que son groupe voit d'un mauvais œil l'instauration d'une grille de référence des loyers. Il fait sien l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, disponible en ligne : un tel outil ne permet pas de lutter efficacement contre les loyers abusifs, à moins de lui adjoindre des dispositifs complémentaires, tels qu'une instance auprès de laquelle il serait possible de se plaindre en cas de loyer trop élevé.

L'orateur craint, à l'instar de M. Olivier de Clippele, que cette grille ait pour effet principal de pousser les loyers à la hausse. Il convient de protéger la partie faible, à savoir les locataires ; ceux-ci, vu la tension entre l'offre et la demande sur le marché locatif, ne disposent d'aucun pouvoir de négociation. Un organe paritaire pour régler les conflits portant sur le montant du loyer, avant d'aller en justice, aurait donc été bienvenu. La proposition d'ordonnance précitée allait en ce sens, ce qui n'est le cas ni du texte à l'examen ni des amendements déposés par la majorité. Le député note que si, dans quelques mois, on souhaite instaurer un organe de ce type, il faudra repasser par le processus législatif et ses lourdeurs. Une habilitation au Gouvernement ouvrant cette possibilité lui eût semblé préférable. L'option retenue par le Gouvernement ne lui paraît pas compatible avec les engagements pris auprès de la Plateforme Logement.

M. Vincent De Wolf indique que son groupe s'est en revanche montré cohérent, lors de la rencontre avec la Plateforme Logement du 9 février 2017, en refusant de signer la charte proposée par ce groupement d'associations.

M. Alain Maron en convient. Il espère le dépôt d'amendements en ce sens, faute de quoi il en conclurait que les engagements pris n'étaient que des faux-semblants.

En termes de lutte contre les discriminations, l'orateur souligne que le texte présente d'indéniables avancées, mais aussi des problèmes – ce dont témoignent les amendements déposés par la majorité. Ainsi des documents exigibles du candidat preneur par le bailleur : le texte propose une liste ouverte, ce qui n'encadre pas suffisamment le risque de non-respect de la vie privée ; en outre, le député n'aperçoit pas ce qui justifie d'exiger une composition de ménage (celle-ci étant par ailleurs susceptible de changer à tout moment) ; quant au montant des ressources, il s'agit d'une demande très intrusive et peu justifiée (le montant des revenus ne suffit pas à attester la capacité du preneur à honorer ses loyers), qui risque de favoriser les gros salaires et fournit un argument trop commode au propriétaire désireux de refuser son logement aux femmes seules, aux personnes d'origine étrangère, etc. Selon le député, de telles mesures antidiscriminatoires tendent en réalité à favoriser

enzovoort. Dergelijke antidiscriminatiemaatregelen hebben de neiging discriminatie te bevorderen, wat de Raad van State trouwens ook opgemerkt heeft.

Mevrouw Caroline Désir wijst erop dat de meerderheid een amendement ingediend heeft om de opeisbaarheid van dergelijke gegevens in de fase voorafgaand aan het contract af te schaffen en te beperken tot de fase van het contract zelf.

De heer Alain Maron heeft kennis genomen van dit amendement, maar vindt het ontoereikend : de mogelijkheid van discriminatie bestaat nog steeds, maar wordt verschoven naar het moment waarop de huurovereenkomst wordt gesloten. De volksvertegenwoordiger acht het wenselijk het advies van de Raad van State te vragen over dit amendement.

Wat de huurovereenkomsten van korte duur betreft, vindt het commissielid de onderzochte tekst onverdedigbaar. Daarom bedankt hij de meerderheid om een amendement daarop voor te stellen. De volksvertegenwoordiger kondigt evenwel aan dat zijn fractie amendementen heeft ingediend die verder gaan in het herstellen van het evenwicht in de relatie tussen de verhuurder en de huurder, in het voordeel van die laatste.

De spreker is verheugd over de invoering van standaardhuurovereenkomsten, maar vindt het jammer dat die niet verplicht worden gemaakt, want ze waarborgen de wettelijkheid van de overeenkomst en bevorderen bijgevolg de rechtszekerheid.

De maatregelen in verband met de energieprestaties van de woningen gaan volgens de volksvertegenwoordiger in de goede richting, maar eventuele verhogingen van de huurprijs als gevolg van de werken ter verbetering van die prestaties moeten worden geflankeerd : zulke verbeteringen spelen niet enkel in het voordeel van de huurder, maar ook van de verhuurder (want de waarde van zijn goed stijgt).

De spreker is van mening dat het bedrag van de huurwaarborg in ieder geval moet worden beperkt tot twee maanden huur. Zo'n waarborg is immers bedoeld om de verhuurder te beschermen, niet om het betrekken van een woning te belemmeren. Dat punt is des te belangrijker daar de tekst niet voorziet in de oprichting van een gemeenschappelijk huurwaarborgfonds.

De volksvertegenwoordiger stelt de bepalingen in verband met de registratie van de huurovereenkomst op prijs. Hij voegt eraan toe dat de gegevens uit de huurovereenkomsten (samenstelling van de woning, bedrag van de huur enz.) zouden moeten worden doorgegeven aan de « statistische » besturen van Huisvesting en Fiscaliteit.

les discriminations, ce que n'a d'ailleurs pas manqué de relever le Conseil d'État.

Mme Caroline Désir signale que la majorité a déposé un amendement pour supprimer l'exigibilité de telles données au stade précontractuel et la réserver au seul stade contractuel.

M. Alain Maron en a pris connaissance, mais l'estime insuffisant : la possibilité de discrimination existe toujours, mais reportée au moment de la conclusion du bail. Le député juge opportun de demander l'avis du Conseil d'État sur cet amendement.

S'agissant des baux de courte durée, le commissaire juge indéfendable le texte à l'examen. Aussi remercie-t-il la majorité d'en proposer l'amendement. Le député annonce toutefois le dépôt, par son groupe, d'amendements qui vont plus loin dans le rééquilibrage de la relation entre le bailleur et le preneur, au profit de ce dernier.

L'orateur salue l'instauration de baux-types mais regrette qu'ils ne soient pas rendus obligatoires, car ils garantissent la légalité du contrat et favorisent, par conséquent, la sécurité juridique.

Les mesures relatives aux performances énergétiques des logements vont dans le bon sens, selon le député, mais les éventuelles augmentations de loyer consécutives à des travaux améliorant ces performances doivent être encadrées : en effet, de telles améliorations ne profitent pas qu'au seul locataire, mais aussi au bailleur (car la valeur de son bien augmente).

L'intervenant considère que le montant de la garantie locative devrait en tout cas être limité à deux mois de loyers. En effet, la constitution d'une telle garantie a pour objectif de sécuriser le bailleur, pas de faire obstacle à l'accession au logement. C'est un point d'autant plus important que le texte ne prévoit pas l'instauration d'un fonds commun de garantie locative.

Le député salue les dispositions relatives à l'enregistrement du bail. Il ajoute qu'il conviendrait d'organiser le transfert des informations contenues dans les baux (composition du logement, montant des loyers, etc.) vers les administrations « statistiques » du Logement et de la Fiscalité.

Bij wijze van conclusie, kondigt het commissielid aan dat zijn fractie de gelegenheid wil aangrijpen om andere aspecten van de Brusselse Huisvestingscode te amenderen, enerzijds om het door het Grondwettelijk Hof aangekaarte probleem op te lossen waarbij de gemeentelijke commissies voor de toewijzing van woningen tegelijkertijd woningen van de gemeenten en van de OCMW's toewijzen, en anderzijds om een nauwkeurigere definitie te geven van de begrippen « middelgrote » en « bescheiden » woning, om het risico op leegstand, ondanks de wachtlijst, te voorkomen.

De heer Arnaud Verstraete is verheugd over deze langverwachte hervorming voor duizenden huurders, voor wie het belangrijk is dat het specifieke karakter van de Brusselse context beter in aanmerking wordt genomen in de regelgeving in verband met de huurovereenkomsten voor woningen. De volksvertegenwoordiger neemt akte van een aantal vorderingen (op het vlak de strijd tegen discriminatie of tegen huisjesmelkers, regulering van de medehuur enz.), maar vindt het jammer dat de samenhang van de onderzochte tekst de sporen vertoont van de pijnlijke compromissen waarvan hij het resultaat lijkt te zijn. Het is bijgevolg aan de parlementsleden om het ontwerp te verbeteren. De spreker hoopt in dat verband dat de werkzaamheden van de commissie zullen verlopen in een sfeer waarin er naar elkaar geluisterd wordt en dat de voorstellen van de oppositie dezelfde aandacht zullen krijgen als de bijdragen van de meerderheid. Hij sluit zich overigens aan bij de opmerkingen van de heer Alain Maron in verband met de weigering om hoorzittingen te organiseren onder het voorwendsel van tijdsgebrek. Hij acht het wenselijk om het advies van de Raad van State te vragen over alle vandaag ingediende amendementen en stelt voor om de termijn waarover de afdeling Wetgeving beschikt om zijn advies uit te brengen ten volle te benutten door hoorzittingen te organiseren, om met kennis van zaken regels op te stellen.

Volgens de spreker, wordt het grondwettelijk recht op huisvesting ondermijnd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voornamelijk wegens de groeiende spanning tussen vraag en aanbod, die ertoe leidt dat de huurprijzen sneller stijgen dan de indexering. De volksvertegenwoordiger is bijgevolg van mening dat de huurprijzen gereguleerd moeten worden via de invoering van bindende regelingen. De meerderheid heeft aan het Huisvestingsplatform beloofd om daar werk van te maken. Het moment is aangebroken om die belofte na te komen, bijvoorbeeld door in de ordonnantie een voorziening voor paritair beheer op te nemen en het aan de Regering over te laten om dat concreet gestalte te geven. Voorts zou, volgens de volksvertegenwoordiger, het gevaar dat de huurprijzen stijgen als gevolg van de invoering van een referentierooster moeten worden tegengegaan door te verplichten tot het behoud van de huurprijs, behalve in geval van significante wijzigingen die de omgeving of de kwaliteit van de woning beïnvloeden.

Le commissaire annonce pour conclure que son groupe entend saisir l'occasion pour amender d'autres aspects du Code bruxellois du Logement, en vue, d'une part, de résoudre le problème, censuré par la Cour constitutionnelle, des commissions communales d'attribution traitant à la fois des logements appartenant aux communes et aux CPAS, et, d'autre part, de donner une définition plus précise des notions de logements « moyens » ou « modérés », pour éviter le risque de vide locatif malgré la liste d'attente.

M. Arnaud Verstraete se réjouit de cette réforme attendue par des milliers de locataires, soucieux que les spécificités du contexte bruxellois soient mieux prises en compte dans la réglementation relative aux baux d'habitation. Le député prend acte de certaines avancées (en termes de lutte contre les discriminations ou contre les marchand de sommeil, de régulation de la colocation, etc.) mais regrette que la cohérence du texte à l'examen se ressente des douloureux compromis dont il est le résultat. Il appartient dès lors aux parlementaires d'améliorer ce texte. L'intervenant espère à cet égard que les travaux de la commission se dérouleront dans un climat d'écoute mutuelle et que les propositions émanant de l'opposition recevront la même attention que les contributions de la majorité. Il se joint par ailleurs aux commentaires de M. Alain Maron relatifs au refus d'organiser des auditions sous le prétexte d'un manque de temps. Il estime opportun de demander l'avis du Conseil d'État sur l'ensemble des amendements déposés à ce jour et suggère de mettre à profit le délai dont dispose la section de législation pour rendre son avis en organisant des auditions, afin de légitérer en toute connaissance de cause.

Pour l'orateur, le droit constitutionnel au logement est mis à mal en Région de Bruxelles-Capitale, principalement en raison de la tension croissante entre l'offre et la demande, qui provoque une hausse des loyers plus rapide que l'indexation. Le député estime dès lors qu'il convient de réguler les loyers via la mise en place de mécanismes contraignants. La majorité a promis à la Plateforme Logement de s'y atteler ; le moment est venu de respecter cette promesse, par exemple en inscrivant dans l'ordonnance un dispositif de gestion paritaire et en laissant au Gouvernement la faculté de l'activer. Il y aurait également lieu, selon le député, de contrer le risque de hausse des loyers consécutif à l'introduction d'une grille de référence en imposant le maintien du loyer, sauf changements significatifs affectant l'environnement ou la qualité du logement. Le député enjoint la majorité au dialogue sur ces questions : la question du prix des logements est une problématique d'intérêt général.

De volksvertegenwoordiger gelast de meerderheid om de dialoog aan te gaan over die vraagstukken : de huurprijzenkwestie is een problematiek van algemeen belang.

Het commissielid is van mening dat discriminatie het tweede voornaamste obstakel vormt voor de toegang tot huisvesting. De onderzochte tekst is echter ambivalent in dat opzicht : één bepaling gaat in de goede richting, door de gegevens die de verhuurder kan opvragen te beperken, maar een andere (ontworpen artikel 200ter, § 2) opent de deur voor discriminatie door toe te staan dat gelijk welke informatie opgevraagd kan worden zodra de verhuurder een « legitieme doelstelling » kan aanvoeren, wat erg vaag is. Het feit dat de financiële middelen deel uitmaken van de opeisbare gegevens vormt eveneens een probleem voor de volksvertegenwoordiger : de verhuurder wordt in een positie geplaatst waarin hij zijn huurder kan selecteren aan de hand van diens inkomen. Ten slotte had de minister beloofd de aanbevelingen van Unia te volgen en dus de door de antidiscriminatiebepalingen beschermd criteria uit te breiden, met name tot het lidmaatschap van een vakbond of het hebben van een handicap. Daarover wordt in de tekst echter met geen woord gerept.

De volksvertegenwoordiger ziet in de onzekerheid die op de huurders drukt een derde verontrustend fenomeen. Hij doelt hier op de huurovereenkomsten van korte duur : de gevolgen van de onzekerheid voor een huurder die niet weet of hij het volgende jaar in zijn woning zal mogen blijven, zelfs wanneer hij dat wenst, mogen niet worden onderschat. Daarom stelt hij voor om de duur van zo'n huurovereenkomst te beperken tot twee opeenvolgende jaarcontracten, in de plaats van drie zoals in het ontwerp staat.

Een andere bron van onzekerheid die de spreker naar voren brengt, is de gangbare praktijk om een contante betaling van de huurwaarborg te eisen. Die praktijk zou verboden moeten worden of er zou op zijn minst een schriftelijk document moeten worden vereist, waarin de samenstelling van de waarborg wordt vastgesteld en de terugbetaling ervan aan het einde van de huurovereenkomst wordt geregeld. Bovendien is de volksvertegenwoordiger voorstander van de oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds, waardoor een betere follow-up van de situatie in het veld mogelijk zou zijn en waarvan de middelen zouden kunnen worden gebruikt om bepaalde beleidsmaatregelen uit te voeren. Bovendien wenst de volksvertegenwoordiger dat het bedrag van de huurwaarborg wordt in ieder geval vastgesteld op twee maanden, wat de toegang tot de huisvesting zal bevorderen.

De volksvertegenwoordiger preciseert dat zijn fractie voorstander is van elk initiatief tot verbetering van de energieprestaties van woningen, maar op voorwaarde dat de daaruit voorvloeiende verhogingen van de huurprijs worden geregeld en het geïnvesteerde bedrag niet overstijgen. Hij stelt vast dat de meerderheid dat probleem ook heeft

Le commissaire est d'avis que les discriminations forment le second obstacle principal à l'accès au logement. Or, le texte à l'examen est à cet égard ambivalent : une disposition va dans la bonne direction, en limitant les données exigibles par le bailleur, mais une autre (l'article 200ter, § 2, en projet) ouvre la porte aux discriminations en permettant que n'importe quelle information puisse être demandée, pour peu que le bailleur puisse exciper d'une « finalité légitime », ce qui est fort vague. Le fait que les ressources financières fassent partie des données exigibles pose également un problème au député : le bailleur est mis en position de pouvoir sélectionner son locataire en fonction des revenus dont ce dernier dispose. Enfin, la Ministre s'était engagée à suivre les recommandations d'Unia visant à élargir les critères protégés par les dispositions antidiscriminatoires, notamment à l'appartenance syndicale ou aux situations de handicap ; or, le texte est muet à ce propos.

Le député voit dans l'insécurité pesant sur les locataires un troisième phénomène préoccupant. Les baux de courte durée sont ici visés : on ne saurait sous-estimer les effets de l'incertitude pesant sur un locataire qui ignore s'il pourra demeurer l'année suivante dans son logement, même s'il le souhaite. Aussi propose-t-il de limiter la durée d'un tel bail à deux contrats d'un an successifs, plutôt que trois comme le prévoit le projet.

Une autre source d'insécurité relevée par l'orateur est la pratique courante d'exiger le paiement en espèces de la garantie locative. Cette pratique devrait être interdite ou, à tout le moins, un écrit devrait être exigé, constatant la constitution de la garantie et prévoyant sa restitution au terme du contrat de bail. Par ailleurs, le député se dit favorable à l'institution d'un fonds régional de garantie locative, qui permettrait un meilleur suivi de la situation sur le terrain et dont les moyens pourraient être affectés à la réalisation de certaines politiques. De surcroît, le commissaire souhaite que le montant de la garantie locative soit en tout cas limité à deux mois de loyers, afin de favoriser l'accès au logement.

Le député précise que son groupe est favorable à toute initiative favorisant l'amélioration des performances énergétiques des logements, mais à condition que les augmentations de loyer consécutives soient encadrées et n'excèdent pas le montant investi. Il constate, ce qui laisse entrevoir la possibilité d'un compromis, que la majorité a

opgemerkt en een amendement daarover heeft ingediend, waardoor hij een mogelijkheid ziet om tot een compromis te komen. Toch levert hij kritiek op de vage formulering : een verdubbeling van de huurprijs kan op die manier, naar zijn mening, worden beschouwd als een « evenredige » verhoging in de zin van dat amendement.

Wat de strijd tegen huisjesmelkers betreft, is de spreker verheugd dat de schuldigen veroordeeld kunnen worden tot de terugbetaling van de ontvangen huur, maar hij benadrukt dat zo'n bepaling slechts een symptoom bestrijdt van een ziekte waarvan de werkelijke oorzaak ligt in de situatie van de Brusselse huurmarkt : het ontoereikende aanbod, de hoge huurprijzen en de discriminatie leveren veel klanten op voor de huisjesmelkers, die er zeker van zijn dat ze huurders zullen vinden om uit te buiten. Het beste middel om dit fenomeen te bestrijden is een beleid dat zorgt voor een groter aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.

De volksvertegenwoordiger verzoekt de Regering om de initiatieven van de bevolking te begeleiden in plaats van alles van hogerhand te beslissen. Hij staat positief tegenover de bepalingen van het ontwerp waarin medehuur en intergeneratieel wonen worden ondersteund en omkaderd, creatieve oplossingen die in het veld zijn ontstaan en waar vandaag de dag een op de tien Brusselaars mee te maken heeft. Hij brengt een ander voorbeeld ter sprake, namelijk dat van cohousing : tijdens de vorige zittingsperiode werd een resolutie aangenomen, die medeondertekend was door de minister, om een kwaliteitslabel in te voeren. Waarom is dat label nog niet tot stand gekomen ?

De glijdende huurovereenkomst of « proefovereenkomst » vindt de volksvertegenwoordiger een interessant instrument, op voorwaarde dat niet wordt afgewezen van de doelstellingen ervan : er mag slechts een beroep op worden gedaan in het voordeel van de doelgroep, en niet in andere contexten, bij wijze van flexibele overeenkomst. Anders zou het andere instrumenten beconcurreren die hun nut hebben bewezen, zoals de sociale verhuurkantoren. De spreker heeft bedenkingen bij de bakens die in het ontwerp zijn uitgezet.

De volksvertegenwoordiger geeft bij wijze van conclusie aan dat het ontwerp een interessante werkbasis vormt, maar dat er belangrijke verbeteringen in kunnen worden aangebracht. Hij hoopt dat zijn vragen gehoord zullen worden en dat de tekst geamendeerd zal worden in het licht van, enerzijds, het advies van de Raad van State over de reeds ingediende amendementen en, anderzijds, van hoorzittingen die in de tussentijd zullen worden gehouden. Het is zaak om de Brusselaars te tonen welke waarde en belang het Parlement kan hebben.

De heer Bertin Mampaka Mankamba is blij met de regionalisering van de woninghuurovereenkomst en uit

également perçu ce problème et déposé un amendement y afférent, dont il critique toutefois la formulation imprécise : un doublement du loyer peut ainsi, à son avis, être considérée comme une augmentation « proportionnée » au sens de cet amendement.

S'agissant de la lutte contre les marchands de sommeil, l'orateur se réjouit que les coupables puissent être condamnées au remboursement des loyers perçus mais souligne qu'une telle disposition combat seulement un symptôme d'une maladie dont la cause véritable réside dans la situation du marché locatif bruxellois : l'offre déficitaire, les loyers élevés et les discriminations créent une clientèle nombreuse pour les marchands de sommeil, qui sont assurés de trouver des locataires à exploiter. Le meilleur outil de lutte contre ce phénomène est une politique visant au développement d'une offre plus large de logements qualitatifs et abordables.

Le député invite le Gouvernement à accompagner les initiatives émanant de la population, plutôt qu'à tout décider d'en haut. Il accueille favorablement les dispositions du projet soutenant et encadrant la colocation et l'habitat intergénérationnel, solutions créatives nées sur le terrain et qui concernent aujourd'hui un Bruxellois sur dix. Il évoque un autre exemple, celui du cohousing : une résolution cosignée par la Ministre avait été adoptée sous la législature précédente pour créer un label de qualité. Pour quelles raisons ce label n'a-t-il pas encore vu le jour ?

Quant au bail glissant, ou « à l'essai », le député juge ce dispositif intéressant, à condition cependant qu'il ne soit pas détourné de ses objectifs : il ne doit pouvoir être mobilisé qu'en faveur du groupe cible, et pas dans d'autres contextes, au titre de contrat flexible – sinon, il ferait concurrence à d'autres instruments ayant fait leurs preuves, comme les agences immobilières sociales. L'orateur s'interroge sur les balises posées par le projet.

Le député conclut en indiquant que le projet forme une base de travail intéressante, mais que des améliorations substantielles peuvent lui être apportées. Il espère que ses demandes seront entendues et que le texte sera amendé à la lumière, d'une part, de l'avis du Conseil d'État sur les amendements déjà déposés et, d'autre part, des auditions qui se tiendront dans l'intervalle. Il s'agit de démontrer aux Bruxellois la valeur et l'importance que peut revêtir leur Parlement.

M. Bertin Mampaka Mankamba se réjouit de la régionalisation du bail d'habitation et exprime sa

zijn tevredenheid over het ontwerp van ordonnantie dat de Regering heeft voorgelegd. Naar zijn mening, legt deze tekst, waarin de reglementering wordt vereenvoudigd, de vereiste flexibiliteit aan de dag en de wordt rechtszekerheid bevorderd, de basis voor een echt « Brussels Wooncode ».

Het commissielid wijst op talrijke vorderingen, zoals de studentenwoninghuurovereenkomst, uitgedacht als een optioneel instrument en voorzien van een kwaliteitslabel. De volksvertegenwoordiger brengt vervolgens de medehuur ter sprake, een woonvorm met groeiend succes, waarvoor een uniek juridisch stelsel is uitgedacht, waarin de hoofdelijkheid van de huurders wordt opgenomen, wat de verhuurders kan geruststellen. Het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst speelt op passende wijze in op de problemen van toegang tot huisvesting waar kwetsbare personen mee geconfronteerd worden.

De spreker buigt zich vervolgens over een geschilpunt : het rooster van huurprijzen. Hij herinnert eraan dat dat slechts een indicatieve waarde zal hebben, in overeenstemming met de wens van de actoren in het veld, die niets wilden weten van een verplicht rooster. Hij voegt eraan toe dat hij aandachtig de experimenten zal volgen die momenteel worden uitgevoerd in Rijsel en Parijs.

Ten slotte is de volksvertegenwoordiger blij dat er zoveel amendementen werden ingediend, zowel vanuit de meerderheid als vanuit de oppositie, wat volgens hem de kracht van onze democratische instellingen bewijst.

Mevrouw Mathilde El Bakri vindt dat het ontwerp van ordonnantie getuigt van het gebrek aan voeling van de Regering met de dagelijkse realiteit van de inwoners van het Gewest, omdat het de werkelijke uitdaging van de Brusselse huurmarkt miskent, te weten het bedrag van de huurprijzen.

De volksvertegenwoordigster brengt in dat verband naar voren dat uit het Observatorium van de Huurprijzen 2015 blijkt dat de mediane huurprijzen met meer dan 22 % zijn gestegen sinds 2004, onafhankelijk van de index, zonder dat er goede redenen bestaan voor die stijging. Daaruit concludeert de volksvertegenwoordigster dat de huurder die momenteel ongeveer 750 euro huur betaalt, iedere maand zo'n 150 euro door het raam gooit. Ze voegt eraan toe dat in het laatste verslag over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de tomeloze stijging van de vastgoedprijzen wordt vermeld als een van de factoren voor schuldenlast en pleit voor een omkadering van de huurprijzen, zoals in het voorstel van ordonnantie dat haar fractie heeft ingediend.

De spreekster is van oordeel dat de keuze van de Regering om de private huurmarkt niet te reguleren, erop neerkomt dat men vrij spel laat aan de grote promotoren die speculeren op de prijzen en, bijgevolg, de Brusselaars

satisfaction à l'égard du projet d'ordonnance soumis par le Gouvernement. À son estime, ce texte – dont les dispositions simplifient la réglementation, présentent la souplesse requise et favorisent la sécurité juridique – pose les bases d'un véritable « Code bruxellois de l'Habitat ».

Le commissaire relève de nombreuses avancées. Ainsi du bail étudiant, conçu comme un dispositif optionnel et pourvu d'un label de qualité. Le député évoque ensuite la colocation, forme d'habitat au succès croissant, qui se voit dotée d'un régime juridique unique qui prévoit notamment la solidarité des preneurs, ce qui est de nature à rassurer les bailleurs. Quant au mécanisme du bail glissant, il répond adéquatement aux problèmes d'accès au logement rencontrés par les personnes fragilisées.

L'orateur se penche ensuite sur un point de discorde : la grille des loyers. Il rappelle qu'elle n'aura de portée qu'indicative, conformément au souhait exprimé par les acteurs de terrain, qui ne voulaient pas d'une grille obligatoire. Il ajoute qu'il suivra attentivement les expériences menées en ce moment à Lille et à Paris.

Enfin, le député salue le dépôt d'amendements nombreux, émanant tant de la majorité que de l'opposition, ce qui prouve selon lui la vigueur de nos institutions démocratiques.

Mme Mathilde El Bakri estime que le projet d'ordonnance témoigne de la déconnection entre le Gouvernement et la réalité quotidienne vécue par les habitants de la Région, en ce qu'il méconnait le véritable enjeu du marché locatif bruxellois, à savoir le montant des loyers.

La députée avance, à cet égard, qu'il ressort de l'Observatoire des loyers 2015 que les loyers médians ont connu une augmentation de plus de 22 % depuis 2004, indépendamment de l'index, hausse que rien ne vient justifier. La députée en conclut que le locataire qui paye à l'heure actuelle environ 750 euros de loyer jette chaque mois quelque 150 euros par les fenêtres. Elle ajoute que le dernier Rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale cite l'augmentation non maîtrisée des prix de l'immobilier parmi les facteurs d'endettement et préconise un encadrement des loyers, comme la proposition d'ordonnance déposée par son groupe.

L'intervenant juge que le choix fait par le Gouvernement de ne pas réguler le marché locatif privé revient à laisser le champ libre aux gros promoteurs qui spéculent sur les prix et, partant, à laisser s'appauvrir les Bruxellois.

laat verarmen. Tegenover de heer Olivier de Clippele en mevrouw Khadija Zamouri, die een markt van kleine eigenaars beschrijven, wijst de volksvertegenwoordigster erop dat 20 % van de verhuurder goederen in handen is van 3 % van de verhuurders. Het lijkt haar duidelijk dat de Regering partij heeft gekozen voor die 3 % multi-verhuurders, tegenover de 60 % Brusselaars die huurder zijn. De prioriteit had dus moeten liggen op het bestrijden van de explosieve prijsstijging, zodat de huurders niet meer dan 30 % van hun inkomsten aan huisvesting moeten uitgeven (dat is de algemeen aanbevolen norm).

De spreekster betreurt dat de kans werd gemist die de regionalisering van de woninghuurovereenkomst bood om werk te maken van het recht op huisvesting door de huurmarkt op bindende wijze te reguleren : de aangekondigde hervorming blijkt een achteruitgang te zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de bepalingen inzake de huurovereenkomsten van korte duur, die volgens de volksvertegenwoordigster een grote stap achteruit van een kwarteeuw betekenen : de wet van 20 februari 1991 maakte van de huurovereenkomsten van 9 jaar de regel en de huurovereenkomsten van korte duur de uitzondering, wat de huurders beter beschermd dan het vorige stelsel, waarin de verhuurders de overeenkomsten gemakkelijker konden verbreken. De onderzochte tekst maakt echter mogelijk dat overeenkomsten van korte duur verscheidene keren worden verlengd en dat ze op elk moment kunnen worden verbroken. De positie van de huurders wordt daardoor duidelijk kwetsbaarder. Bovendien dreigt deze maatregel, door een grotere turn-over van huurders toe te staan, de explosieve stijging van de huurprijzen te versnellen, omdat de verhuurder bij elke opeenvolgende huurder de gelegenheid kan aangrijpen om de prijzen te verhogen. De volksvertegenwoordigster heeft dus moeite om het voordeel van dit instrument te zien, terwijl het huidige stelsel het reeds mogelijk maakt om huurovereenkomsten van korte duur te sluiten. Is men in de arbeidswereld van plan om de veralgemeening van de overeenkomsten van bepaalde duur te bevorderen ten koste van de overeenkomsten van onbepaalde duur ?

De spreekster is ook bezorgd over de gegevens die de verhuurders op grond van het ontwerp van ordonnantie kunnen eisen van de huurders : de desbetreffende bepalingen voeren een heel arsenaal aan discriminerende maatregelen in. De volksvertegenwoordigster haalt het voorbeeld aan van een dame die door een immobiliënkanter werd opzijgezet omdat ze leefde van een uitkering van het ziekenfonds. Volgens de spreekster legaliseert deze tekst de selectie van huurders op basis van hun inkomsten. Bovendien sluit hij, door de gezinssamenstelling opeisbaar te maken, de eenoudergezinnen uit van de toegang tot huisvesting, terwijl bekend is dat zij al ernstig gediscrimineerd worden op de huurmarkt en eenoudergezinnen voor 80 % uit vrouwen bestaan. Welke boodschap heeft de minister voor de alleenstaande moeders die in een eenslaapkamerappartement wonen en in de woonkamer

Contre M. Olivier de Clippele et Mme Khadija Zamouri, qui décrivent un marché de petits propriétaires, la députée relève que 20 % des biens locatifs sont aux mains de 3 % des bailleurs. Il lui semble clair que le Gouvernement a pris le parti de ces 3 % de multi-bailleurs contre les 60 % de Bruxellois qui sont locataires. Or, la priorité eût été de lutter contre l'explosion des prix, de sorte que les locataires ne doivent pas dépenser, pour se loger, plus de 30 % de leurs revenus (il s'agit de la norme communément recommandée).

L'oratrice déplore qu'ait été manquée l'opportunité, qu'offrait la régionalisation du bail d'habitation, de faire avancer le droit au logement en régulant de manière contraignante le marché locatif : la réforme annoncée s'avère une régression. Ainsi des dispositions sur les baux de courte durée, dont la députée juge qu'elles représentent un bon en arrière d'un quart de siècle : la loi du 20 février 1991 faisait des baux de 9 ans la règle et des baux de courte durée l'exception, ce qui était plus protecteur pour les preneurs que le régime antérieur, où il était plus aisés pour les bailleurs de rompre les baux. Or, le texte à l'examen permet les prorogations multiples de contrats de courte durée pouvant être rompus à tout moment. La position des locataires s'en trouve manifestement fragilisée. De plus, en permettant un turn-over accru des locataires, cette mesure risque d'accélérer l'explosion des loyers, opportunément augmentés avec chaque preneur successif. La députée peine dès lors à percevoir l'intérêt de ce dispositif, alors même que le régime actuel permet déjà la conclusion de baux de courte durée, Imagine-t-on faciliter la généralisation, dans le monde du travail, des CDD aux dépens des CDI ?

L'intervenante s'inquiète également des données que le projet autorise les bailleurs à exiger des locataires : les dispositions y afférentes mettent en place un véritable arsenal discriminatoire. La députée évoque le cas d'une dame écartée par une agence immobilière parce qu'elle vivait avec un revenu de la mutuelle. Le texte, selon l'oratrice, légalise le tri des locataires selon leurs sources de revenus. De surcroît, en rendant exigible la composition de ménage, il écarte de fait les familles monoparentales de l'accès au logement, alors qu'on sait qu'elles font déjà l'objet d'une forte discrimination sur le marché locatif et que la monoparentalité est à 80 % féminine. Quel message la Ministre adresse-t-elle aux mères célibataires qui vivent dans un appartement une chambre et, parce qu'elles laissent la chambre unique à disposition de leurs enfants, doivent dormir dans le salon ? Ne peuvent-elles espérer accéder à

moeten slapen omdat ze de enige kamer ter beschikking stellen van hun kinderen ? Maken zij geen kans op een beter aangepaste woning ?

De volksvertegenwoordigster vreest bovendien dat de mogelijkheid die aan de eigenaars wordt gegeven om alle andere informatie op te vragen zodra « de aanvraag een rechtmatig doeleinde nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met de beoogde doelstelling » wegens de vage formulering de deur opent voor de ergste misbruiken.

Uit de herziening van de huurprijs in geval van werkzaamheden voor de aanpassing van het goed ten gevolge van een verlies van zelfredzaamheid of van een handicap van de huurder, leidt de spreekster af dat in het ontwerp de prijs van die werkzaamheden wordt verhaald op de huurder die een verlies van zelfredzaamheid ondergaat of een handicap heeft. Het verbaast haar dat de minister zo'n tekst verdedigt, terwijl ze overigens zelf lid is van het College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie bevoegd voor personen met een handicap. De volksvertegenwoordigster geeft toe dat het niet wenselijk zou zijn om de last bij de verhuurder te leggen, maar brengt alternatieven naar voren, bijvoorbeeld het systeem dat geldt voor personen die eigenaar zijn van hun woning (de Staat subsidieert 50 % van de materiaalkosten en de personen in kwestie betalen het resterende bedrag en de installatiekosten) of het Luxemburgse systeem (de Staat betaalt alles maar blijft eigenaar van het materiaal en krijgt dat terug wanneer de begunstigde overlijdt).

De volksvertegenwoordigster is verheugd over de wens van de Regering om de medehuur te regelen, maar vestigt de aandacht op de ongewenste effecten die deze manier van wonen met zich kan meebrengen. Hoewel sommige jongeren vrijwillig voor die gemeenschappelijkere manier van leven kiezen, worden vele anderen daar financieel toe gedwongen. Appartementen met 3 of 4 kamers zijn bijna onbetaalbaar, zelfs voor gezinnen met twee inkomens. De minst hoge huurprijs die de volksvertegenwoordigster op het internet vond voor een appartement met 3 kamers op het grondgebied van de Stad Brussel bedraagt al 1.350 euro (+ 85 euro gemeenschappelijke lasten). Zonder een bovengrens voor de huurprijzen dreigt medehuur een verschijnsel te worden waarbij de Brusselaars zich verplicht moeten neerleggen, zoals in Londen, waar de meeste inwoners jonger dan 40 jaar medehuurders zijn om budgettaire redenen. Medehuur dreigt echter de prijzen van de grote woningen nog duurder te maken, zodat ze grote gezinnen ze niet langer kunnen huren.

Vervolgens somt de spreekster enkele bepalingen op die haar een vooruitgang lijken en die haar fractie steunt, hoewel zij de voornoemde achteruitgang niet compenseren : de maatregelen ter bestrijding van huisjesmelkers, het bepalen van een maximumduur voor tijdens de huurovereenkomst uitgevoerde werken, de mogelijkheid

des logements plus adaptés ?

La députée craint en outre que la possibilité laissée aux propriétaires d'exiger toute autre information dès lors « que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie » n'ouvre la porte, en raison du flou de cette formulation, aux pires abus.

S'agissant de la révision du loyer en cas de travaux d'adaptation du bien à la suite d'une perte d'autonomie ou d'une situation de handicap dans le chef du preneur, l'intervenante en déduit que le projet reporte le prix de ces travaux sur le locataire qui subit une perte d'autonomie ou une situation de handicap. Elle s'étonne que la Ministre défende un tel texte, alors qu'elle est par ailleurs membre du Collège de la Commission communautaire française en charge des Personnes handicapées. La députée concède qu'il serait inopportun de faire reposer la charge sur le bailleur mais évoque des alternatives : ainsi du système en place pour les personnes propriétaires de leur logement (l'État subventionne 50 % du coût du matériel et les personnes concernées paient le solde et les frais d'installation) ou du système luxembourgeois (l'État paie le tout mais reste propriétaire du matériel, qu'il récupère au décès du bénéficiaire).

La députée salue la volonté du Gouvernement d'encadrer la colocation mais attire l'attention sur les effets pervers que peut avoir cette façon d'habiter : si certains jeunes optent volontairement pour ce mode de vie plus communautaire, beaucoup d'autres y sont financièrement contraints. Les appartements 3 ou 4 chambres sont très peu abordables, même pour les ménages à deux revenus. Le loyer le moins cher que la députée ait trouvé sur Internet pour un appartement 3 chambres situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles s'élève déjà à 1.350 euros (auxquels s'ajoutent 85 euros de charges communes). Sans un plafonnement des loyers, la colocation risque de devenir un phénomène auquel les Bruxellois seront obligés de se résigner, comme c'est le cas à Londres où la plupart des habitants de moins de 40 ans vivent en colocation pour des raisons budgétaires. Or, la colocation tend à favoriser la cherté des loyers des grands logements, qui deviennent inaccessibles aux familles nombreuses.

L'intervenante énumère ensuite quelques dispositions qui lui paraissent constituer des avancées, même si elle estime qu'elles ne compensent pas les reculs précités, et que son groupe soutient : les mesures prises pour lutter contre les marchands de sommeil, la fixation d'une durée maximale aux travaux réalisés en cours de bail, la possibilité

om een schadevergoeding te bekomen voor de huurder wiens woning niet conform de normen is of het verbod op arbitrageclausules.

De spreekster maakt dan gewag van de bepalingen die zij beschouwt als « halve maatregelen » omdat zij vreest dat zij zonder gevolg blijven aangezien zij niet verplicht gemaakt worden : het kwaliteitslabel voor studentenwoningen bijvoorbeeld had een belangrijke vooruitgang kunnen zijn, gelet op de herhaalde problemen inzake kwaliteit en veiligheid voor dergelijke woningen, maar indien dit label niet onderworpen is aan controle en sancties dreigt het nutteloos te zijn. Hetzelfde geldt voor de invoering van een standaardhuurovereenkomst : zonder verplichting zal dit wellicht geen enkel concreet gevolg hebben. Dit geldt eveneens voor de lijst werken die respectievelijk moeten worden uitgevoerd door de huurders en de eigenaars.

De volksvertegenwoordiger kondigt aan dat haar fractie een reeks amendementen zal indienen met volgend doel :

- de invoering van een bindend rooster voor de huurprijzen, met een bovenlimiet van de prijzen op grond van objectieve criteria (voor de spreekster heeft een louter indicatief rooster evenveel zin als rode lichten plaatsen ter informatie...) ;
- het verbod op de mogelijkheid voor de verhuurder om van de huurder sommige standaarddocumenten zoals rekeninguittreksels of de gezinssamenstelling te vragen, die discriminatie op grond van inkomens of status vergemakkelijken ;
- een betere bescherming voor de huurders die een overeenkomst van korte duur hebben, zodat deze regeling de uitzondering blijft en niet de regel ;
- de mogelijkheid bieden, zoals in Duitsland, dat huurovereenkomsten van lange duur kunnen worden omgezet in huurovereenkomsten van onbepaalde duur ;
- het stopzetten van de door de huurder verschuldigde vergoedingen ingeval de huurovereenkomst verbroken wordt, om te voorkomen dat hij twee huurprijzen moet betalen tijdens de opzeggingsperiode, zoals vaak het geval is, gelet op de druk op de huurmarkt ;
- de beperking van de huurwaarborg tot twee maanden in alle gevallen (en dus zelfs in geval van een standaardcontract tussen een financiële instelling en het OCMW).

De volksvertegenwoordiger deelt mee dat haar fractie enerzijds het voorstel van de Gezinsbond en de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen steunt om een universeel huurwaarborgfonds in te stellen en anderzijds een aantal eisen die worden gedragen door het Huisvestingsplatform, zoals de oprichting van een paritaire commissie (zij herinnert eraan dat alle partijen zich daartoe verbonden hebben op 9 februari 2017).

d'obtenir des dommages et intérêts pour le locataire dont le logement n'est pas conforme aux normes ou encore l'interdiction des clauses d'arbitrage.

L'oratrice évoque alors des dispositions qu'elle qualifie de « demi-mesures » parce qu'elle redoute qu'elles demeurent inefficaces, faute d'être rendues obligatoire : ainsi, le label de qualité pour les logements étudiants aurait pu constituer une avancée importante, vu les problèmes récurrents de qualité et de sécurité dans ce type de logement, mais si ce label n'est pas lié à un contrôle et à des sanctions, il risque d'être inutile. Il en va de même pour l'instauration d'un bail-type : sans valeur obligatoire, il n'aura probablement aucun effet concret. Ceci vaut également pour la liste des travaux incombant respectivement aux locataires et aux propriétaires.

La députée annonce le dépôt par son groupe d'une série d'amendements avec les finalités suivantes :

- instaurer une grille contraignante des loyers, afin de plafonner les prix sur la base de critères objectifs (pour l'oratrice, une grille purement indicative a autant de sens qu'installer des feux rouges à titre informatif...) ;
- interdire la possibilité pour le bailleur d'exiger du preneur certaines documents du type extraits de compte ou composition de ménage, qui facilitent la discrimination sur la base des revenus ou du statut ;
- veiller à une protection accrue des preneurs engagés dans un bail de courte durée, afin que ce dispositif demeure l'exception et pas la règle ;
- permettre, comme c'est le cas en Allemagne, que les baux de longue durée puissent être transformés en « baux à durée indéterminée » ;
- mettre un terme aux indemnités dues par le locataire en cas de rupture du bail, afin de lui éviter de devoir payer deux loyers pendant la période de préavis, comme c'est souvent le cas vu la tension que connaît le marché locatif ;
- limiter la garantie locative à deux mois dans tous les cas de figure (et donc même en cas de contrat-type entre une institution financière et le CPAS).

La députée fait part du soutien que son groupe apporte, d'une part, à la proposition de la Ligue des familles et du Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH) d'instaurer un fonds universel de garantie locative et, d'autre part, à un certain nombre de revendications portées par la Plateforme Logement, comme la mise sur pied d'une commission paritaire, dont elle rappelle que tous les partis se sont engagés, le 9 février 2017, à les soutenir.

Tot slot verklaart de spreekster dat de onderzochte tekst de huisvestingscrisis niet zal oplossen. Die dreigt zelfs erger te worden, aangezien de Regering ervoor gekozen heeft niets te doen om de stijging van de huurprijzen in te dijken. Deze verhoging doet de ongelijkheden en de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest echter toenemen. De spreekster voegt daaraan toe dat er niettemin oplossingen bestaan, die haar fractie bepleit via de amendementen die ze voorstelt en die strekken tot invoering van een modern recht op huisvesting dat zich laat leiden door de positieve experimenten in een aantal Europese steden, zoals Stockholm, Berlijn, Wenen en in zekere mate, Parijs.

De heer Fouad Ahidar vindt de regionalisering van de huurovereenkomst een van de belangrijkste dossiers van deze zittingsperiode : het is een unieke kans om sommige structurele veranderingen door te voeren in het huisvestingsbeleid. De volksvertegenwoordiger is het eens met de minister : dit ontwerp van ordonnantie zorgt voor een evolutie en niet voor een revolutie. Hij benadrukt dat de tekst het resultaat is van zeer lange onderhandelingen en opbouwende besprekingen tussen de verschillende meerderheidspartijen. Hij voegt daaraan toe dat het ontwerp tot stand is gekomen in samenwerking met de actoren op het terrein, die allen gehoord werden, zodat de organisatie van extra hoorzittingen, die gevraagd wordt door sommige leden van de commissie, beschouwd moet worden als vertragingsmanoeuvre.

De volksvertegenwoordiger wijst op de bijzondere kenmerken van de Brusselse situatie. De regionalisering van de regelgeving betreffende de woninghuurovereenkomst biedt de mogelijkheid beter rekening daarmee te houden : het Gewest telt ongeveer 60 % huurders (in vergelijking met 30 % in de twee andere Gewesten), en de prijzen zijn er veel hoger. Brussel is tevens een jonge stad, met meer dan 86.000 studenten. Namens zijn fractie, verheugt het de volksvertegenwoordiger trouwens dat de tekst voorziet in specifieke bepalingen voor studentenwoningen.

Hij vindt het enerzijds positief dat het ontwerp de mogelijkheid biedt tot het instellen van een tot op heden onbestaand juridisch kader voor intergeneratieel en solidair wonen en anderzijds dat er voor het medehuren, waarop thans enkel de gemeenrechtelijke regels van toepassing zijn, voortaan regels zijn die beter aangepast zijn aan deze snel groeiende woonvorm.

De spreker looft in het bijzonder de invoering van een innoverende tool ter bestrijding van discriminatie : de glijdende huurovereenkomst. Die huurovereenkomst, die nog weinig bekend is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zal in eerste instantie worden ingevoerd bij wijze van experiment, en zijn fractie zal samen met de verschillende verenigingen veel aandacht besteden aan de eventuele praktische gevolgen van de invoering ervan.

En conclusion, l'oratrice déclare que le texte à l'examen ne résoudra pas la crise du logement, qu'il risque même d'accentuer, le Gouvernement ayant posé le choix de ne rien faire pour enrayer la hausse des loyers. Or, cette hausse accroît les inégalités et la pauvreté en Région de Bruxelles-Capitale. Elle ajoute que des solutions existent pourtant, que son groupe défend à travers les amendements qu'il propose, pour mettre en place un droit du logement moderne, qui s'inspire des expériences positives testées dans une série de villes européennes, telles que Stockholm, Berlin, Vienne ou encore, dans une certaine mesure, Paris.

M. Fouad Ahidar est d'avis que la régionalisation du bail constitue l'un des plus importants dossiers de cette législature : il s'agit d'une opportunité unique pour imprimer certains changements structurels à la politique du logement. À cet égard, le député fait siens les propos de la Ministre : avec ce projet d'ordonnance, il est question d'une évolution et non d'une révolution. Il souligne que le texte est le fruit de très longues négociations et discussions constructives entre les différents partis de la majorité. Il ajoute que le projet a été conçu en collaboration avec les acteurs de terrain, qui ont tous été entendus, de sorte que l'organisation d'auditions supplémentaires, demandée par certains membres de la commission, doit être considérée comme une manœuvre dilatoire.

Le député rappelle les particularités de la situation bruxelloise, dont la régionalisation de la réglementation relative au bail d'habitation permet une meilleure prise en compte : la Région comprend environ 60 % de locataires (contre 30 % dans les deux autres régions) et les prix y sont beaucoup plus élevés. Bruxelles est aussi une ville jeune, avec plus de 86.000 étudiants. Le député se réjouit d'ailleurs, au nom de son groupe, que le texte prévoie des dispositions spécifiques au logement étudiant.

Il estime positif, d'une part, que le projet permette la mise en place d'un cadre juridique, pour l'instant inexistant, pour l'habitat intergénérationnel et solidaire, et, d'autre part, que la colocation, à laquelle seules s'appliquent à l'heure actuelle les règles de droit commun, fasse désormais l'objet de règles mieux adaptées à cette forme de logement en pleine expansion.

L'orateur salue en particulier la mise en place d'un outil innovant de lutte contre les discriminations tel que le bail glissant. Ce type de bail, encore méconnu en Région de Bruxelles-Capitale, sera dans un premier temps appliqué à titre expérimental, et son groupe sera très attentif, en lien avec les différentes associations, aux éventuels retours pratiques à la suite de son application.

De volksvertegenwoordiger wijdt vervolgens even uit over de kwestie van het rooster van de huurprijzen. Huisvesting is een grondwettelijk recht en een zodanig belangrijke basisbehoefte dat men de zaken niet louter kan overlaten aan de markt. De Regering moet dan ook waakzaam zijn voor de buitensporige huurprijzen die door sommige eigenaars gevraagd worden. Daarvoor is het nodig te beschikken over een correct overzicht van de werkelijk gehanteerde huurprijzen in Brussel, wat mogelijk wordt door het rooster van de huurprijzen. Aan de hand daarvan, zouden de huurders moeten kunnen nagaan of ze een redelijke prijs betalen voor hun woning. De volksvertegenwoordiger reageert op de kritiek over het louter informatief karakter van voornoemd rooster en zegt dat een indicatief rooster een eerste stap in de goede richting is.

De spreker merkt vervolgens op dat de tekst niet het resultaat is van de besprekingen binnen de meerderheid. De door de meerderheid ingediende amendementen tonen aan dat, voor vele punten van het ontwerp, nog parlementaire werk aan de winkel is.

De spreker benadrukt tot slot dat altijd enige tijd nodig is om de concrete gevolgen van een wetswijziging te voelen. De commissie zal moeten zorgen voor de follow-up van de uitvoering van de nieuwe ordonnantie, de evaluatie van de toepassing ervan en, indien nodig, de bijsturing.

Tot slot vraagt de volksvertegenwoordiger de commissieleden hun kamp te kiezen : bij degenen die het debat voeden of bij degenen die het verpesten.

De heer Emmanuel De Bock stelt de woorden van mevrouw Mathilde El Bakri in vraag. Volgens hem zijn ze typisch voor de « parti van de angst » waartoe zij volgens hem behoort. Naar zijn mening, is het perfect mogelijk een woning met drie kamers te vinden tegen een lagere huurprijs dan zij beweert, bijvoorbeeld door een woning te zoeken in Ukkel, eerder dan in Brussel Stad.

De volksvertegenwoordiger looft het wetgevend proces, en vindt dat het de mogelijkheid heeft geboden het evenwicht tussen de verhuurder en de huurder te bewaren. Hij begrijpt het voorbehoud dat werd geuit inzake de regeling voor de huurovereenkomsten van korte duur, maar benadrukt dat het nodig is te voorzien in een regeling voor bijvoorbeeld de stagiair die zes maanden in het Gewest verblijft. Het lijkt hem duidelijk dat een verhuurder doorgaans streeft naar een relatie van lange duur met een « goede » huurder. De huurovereenkomsten van korte duur hebben als enige doel te voorkomen dat de huurder een opzeggingsvergoeding moet betalen en de volksvertegenwoordiger vindt dan ook dat de zogenaamde risico's ingebeeld zijn.

Het feit dat de verhuurder kan vragen om de gezinssamenstelling mee te delen lijkt sommigen te verontrusten,

Le député s'attarde ensuite sur la question de la grille des loyers. Le logement est un droit constitutionnel et un besoin fondamental à ce point prégnant qu'il ne peut être laissé à la seule détermination du marché. Aussi le Gouvernement se doit-il d'être vigilant aux loyers excessifs qui sont demandés par certains propriétaires. Pour ce faire, il est nécessaire de disposer d'un aperçu correct des loyers réellement pratiqués à Bruxelles. C'est ce que permet une grille des loyers. Une telle grille devrait offrir aux locataires la possibilité de vérifier s'ils paient un prix raisonnable pour leur logement. Le député, réagissant aux critiques portant sur le caractère purement indicatif de la grille des loyers, déclare qu'une grille indicative constitue un premier pas dans la bonne voie.

L'intervenant relève ensuite que le texte ne représente pas l'aboutissement des discussions au sein de la majorité, les amendements déposés par celle-ci démontrant que, pour de nombreux points du projet, il y a encore une place pour le travail parlementaire.

L'orateur souligne enfin qu'il faut toujours un certain temps pour que se fassent sentir les effets concrets d'une modification législative. La commission aura pour tâche d'assurer le suivi de l'exécution de la nouvelle ordonnance, d'en évaluer le fonctionnement et, au besoin, de la corriger.

Le député conclut en invitant les membres de la commission à choisir leur camp, entre ceux qui nourrissent le débat et ceux qui le pourrissent.

M. Emmanuel De Bock remet en cause les propos de Mme Mathilde El Bakri, typiques selon lui du « parti de la peur » auquel elle appartient : il est à son avis parfaitement possible de trouver des logements 3 chambres pour un loyer inférieur à celui qu'elle avançait, par exemple en cherchant à se loger à Uccle plutôt qu'à Bruxelles-Ville.

Le député se félicite du processus législatif, dont il estime qu'il a permis la sauvegarde de l'équilibre entre bailleur et preneur. Il comprend les réserves émises à propos du dispositif des baux de courte durée, mais met en avant la nécessité de prévoir un régime pour des situations comme celle du stagiaire qui séjourne six mois dans la Région. Il lui paraît évident qu'un bailleur cherche, en règle générale, à établir une relation de longue durée avec un « bon » preneur. Les baux de courte de durée ont pour seule finalité d'éviter au preneur de devoir s'acquitter d'un préavis. Aussi le député estime-t-il que les risques allégués sont fictifs.

Quant à la composition de ménage, dont certains semblent s'inquiéter qu'elle puisse être demandée par le

maar de volksvertegenwoordiger herinnert eraan dat zulks alleszins wordt gevraagd door de sociale vastgoedkantoren en door de OCMW's.

De heer Alain Maron zegt dat zij dat enkel doen om de huurprijs te berekenen.

Mevrouw Caroline Désir verduidelijkt dat de meerderheid een amendement heeft ingediend om de opeisbaarheid van dit document te schrappen.

De heer Emmanuel De Bock neemt daarvan akte. Inzake medehuren, merkt hij op dat plaats zou gelaten moeten worden voor alternatieven voor de in het ontwerp bepaalde regeling : de mogelijkheid om af te zien van de hoofdelijkheid van de huurders zou aan de verhuurder moeten worden gelaten, want hoofdelijkheid houdt een aanzienlijk risico in voor de huurders die blijven, ingeval een van hen vertrekt.

De volksvertegenwoordiger leidt uit dit voorbeeld af dat de tekst niet voorgoed de hele problematiek van de woninghuurovereenkomst regelt. Het verheugt hem echter dat de leden van de meerderheid, ondanks hun meningsverschillen, een compromis bereikt hebben dat zowel de eigenaars als de huurders kan geruststellen.

Tot slot zegt de spreker dat de strijd tegen de verarming van de Brusselaars een fundamentele uitdaging is, die enkel opgelost zal worden door een combinatie van vele maatregelen.

*
* * *

De minister heeft voor de commissieleden het volgende betoog gehouden :

« Ik heb de reacties van elk van uw fracties vorige week goed begrepen en vandaag ga ik de geformuleerde opmerkingen, kritiek en vragen zo goed mogelijk proberen te beantwoorden.

Eerst zal ik enkele minder tijdrovende en meer specifieke punten behandelen, om daarna de thema's die u sterker hebben beziggehouden uitvoeriger te bespreken.

Voorerst richt ik mij aan mevrouw Désir. U wilde weten waarom wij het advies van de Raad van State niet hebben gevolgd met betrekking tot onderwerpen zoals de limitatieve lijst voor de verdeling van schade opgelopen tijdens de huur of de gewestelijke bevoegdheid inzake de huurwaarborg en de OCMW's. Wat deze twee punten betreft, werden de commentaren van de artikelen 248, § 5, en 223, § 3, verder uitgewerkt om te beantwoorden aan het

bailleur, le député rappelle qu'elle est dans tous les cas exigée par les agences immobilières sociales et par les CPAS.

M. Alain Maron indique qu'ils ne le font qu'en vue de calculer le montant du loyer.

Mme Caroline Désir précise que la majorité a déposé un amendement pour supprimer l'exigibilité de ce document.

M. Emmanuel De Bock en prend acte. À propos de la colocation, il note qu'une place devrait être laissée à des alternatives au régime prévu par le projet : la possibilité de renoncer à la solidarité des preneurs devrait être laissée au bailleur, car la solidarité fait peser un risque important sur les preneurs qui restent, en cas de départ de l'un d'eux.

Le député déduit de cet exemple que le texte ne règle pas une fois pour toute la problématique du bail d'habitation. Toutefois, il se réjouit que les membres de la majorité soient parvenus, en dépit de leurs divergences, à un compromis propre à rassurer aussi bien les propriétaires que les locataires.

L'orateur termine son intervention en indiquant que la lutte contre l'appauvrissement des Bruxellois est un enjeu fondamental, qui ne sera résolu que par la combinaison d'une multitude de mesures.

*
* * *

La Ministre a tenu devant les commissaires les propos suivants :

« J'ai bien entendu la semaine passée les réactions de chacun de vos groupes et je vais tenter aujourd'hui de répondre au mieux à l'ensemble des remarques, critiques ou questions formulées.

Dans un premier temps, je viderai quelques points moins chronophages et plus ciblés pour ensuite, dans un second temps et plus longuement, m'atteler aux thématiques qui vous ont davantage occupés.

Tout premièrement, Mme Désir, vous souhaitiez connaître les raisons qui nous ont poussé à ne pas suivre l'avis du Conseil d'État sur des points tels que la liste limitative de répartition de la charge des dégâts locatifs ou la compétence régionale en matière de garantie locative et de CPAS. Sur ces deux points, les commentaires des articles 248, § 5, et 223, § 3, ont été davantage développés pour répondre à l'avis du Conseil d'État, pour davantage

advies van de Raad van State, met de bedoeling de inbreuk op de bevoegdheden van de federale Staat in verband met de theorie van de impliciete bevoegdheden of de keuze van een niet-limitatieve lijst verder te verantwoorden. Ik zou u hier dan ook naar willen doorverwijzen (p. 35, 36 en 67 tot 70).

Vervolgens zou ik erop willen wijzen, mijnheer Maron, dat alle adviezen van de Economische en Sociale Raad rechtstreeks toegankelijk zijn via het internet. De adviezen van de Adviesraad voor Huisvesting zijn op hun beurt op eenvoudige vraag toegankelijk eens de tekst gepubliceerd is en zullen binnenkort ook via het internet toegankelijk zijn. U leek vorige week namelijk verrast omdat u niet beschikte over de adviezen van de ESR of de ARH met betrekking tot de ontwerpordonnantie. De Economische en Sociale Raad heeft een eerste keer op eigen initiatief een standpunt ingenomen over de regionalisering van de huurovereenkomsten in 2015, een tweede keer op 18 februari 2016 over de richtsnoeren en een derde keer op 15 september 2016 over de ontwerpordonnantie die in eerste lezing door de Regering was goedgekeurd. Ik heb u hier bij gelegenheid reeds op gewezen. De Raad heeft zich op 22 december 2016 ook uitgesproken over het rooster met richthuurprijzen, in een advies dat u blijkbaar makkelijker terugvindt dan de adviezen die u mij naar mijn gevoel verwijt niet te hebben overgemaakt. De Adviesraad voor Huisvesting heeft zich op zijn beurt op 30 september 2016 uitgesproken over de op 16 december 2016 in eerste lezing goedgekeurde ontwerpordonnantie, maar dan op een veel laconiekere wijze dan de ESR over het rooster met richthuurprijzen.

Nog steeds aan de Heer Maron : u heeft aangegeven dat de Raad van State oordeelde dat « de formulering van het ontwerp dat voor advies is voorgelegd bijzonder slordig is ». U stelde zich dus vragen over het redactieproces. Ik heb reeds meermaals benadrukt dat dit ontwerp in samenwerking met het advocatenkantoor Simont Braun is opgesteld, namelijk via een openbare aanbesteding voor een bedrag van 44.700 euro incl. BTW, dat ik aan u communiceer omdat u mij dat gevraagd heeft. Er is heel wat tijd gekropen in het opstellen van het ontwerp, namelijk in de analyses van de vele juridische implicaties, zowel wat betreft de grond van de hervorming als de impliciete bevoegdheden van de Brusselse wetgever.

Wat betreft het proces voor het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State zou ik willen benadrukken dat deze een termijn van 30 bijkomende dagen gevraagd heeft om zich uit te drukken, hetgeen de Regering uiteraard heeft aanvaard. Het advies werd niettemin in extremis op 3 januari 2017 overgemaakt, maar enkel in het Nederlands.

De Franse vertaling volgde twee weken later. Deze vertaling bevat overigens enkele passages die voor discussie vatbaar zijn. Deze zijn onderstreept in de voorbereidende werkzaamheden.

justifier l'empietement sur les compétences de l'État fédéral au regard de la théorie des pouvoirs implicites ou le choix d'une liste non limitative. Je me permets de vous y renvoyer (p. 35, 36 et 67 à 70).

Ensuite, je souhaite souligner, M. Maron, que l'ensemble des avis du Conseil Économique et Social est accessible en ligne directement. Les avis du Conseil consultatif du Logement sont quant à eux accessibles sur simple demande une fois le texte publié et seront bientôt également accessibles en ligne. Vous sembliez en effet la semaine passée surpris de ne pas disposer des avis du CES ou du CCL sur le projet d'ordonnance. Le Conseil Économique et Social s'est positionné une première fois et d'initiative sur la régionalisation du bail en 2015, une 2^e fois le 18 février 2016 sur les principes directeurs et une 3^e fois le 15 septembre 2016 sur le projet d'ordonnance adopté en 1^{re} lecture par le Gouvernement. J'ai déjà eu l'occasion de vous le signaler. Il s'est également prononcé le 22 décembre 2016 sur la grille des loyers, un avis que vous retrouvez visiblement mieux que ceux que j'ai l'impression que vous me reprochez de ne pas avoir transmis. Le Conseil consultatif du Logement s'est quant à lui prononcé le 30 septembre 2016 sur le projet d'ordonnance adopté en 1^{re} lecture et le 16 décembre 2016, mais de manière beaucoup plus laconique que le CES, sur la grille.

M. Maron toujours, vous avez souligné que le Conseil d'État relevait que « la rédaction du projet soumis pour avis est particulièrement peu soignée ». Vous vous interrogiez dès lors sur le processus de rédaction. J'ai déjà eu plusieurs occasions de le souligner, ce travail a été effectué en collaboration avec le cabinet d'avocat Simont Braun à l'occasion d'un marché public pour un montant TVAC de 44.700 euros, montant que je vous communique puisque vous me l'avez demandé. Un temps considérable a été consacré à la rédaction du projet en analysant ses implications juridiques multiples tant sur le fond de la réforme que sur les compétences implicites du législateur bruxellois.

Je voudrais souligner, en ce qui concerne le processus d'avis de la section de législation du Conseil d'État, que celle-ci a sollicité un délai de 30 jours supplémentaires pour se prononcer, ce que le Gouvernement a bien entendu accepté. L'avis a été néanmoins transmis in extremis le 3 janvier 2017, et ce, uniquement en néerlandais.

La traduction française a suivi 15 jours plus tard. Cette traduction comporte au demeurant certains passages sujets à discussion. Ils sont soulignés dans les travaux préparatoires.

In principe zal u bij het lezen van het advies merken, mijnheer Maron, dat er voornamelijk om preciseringen wordt gevraagd die amper tot wijzigingen van de bepalingen hebben geleid, maar eerder tot aanvullende uitwerkingen op het niveau van de commentaar bij de artikelen. Wat betreft de taalkundige kwesties waar de Raad van State meermaals op teruggekomen is, heeft het advocatenkantoor naar aanleiding van het advies de eerste vertaling op zijn kosten laten nakijken, zowel door een externe vertaler als door advocaten die niet bij de eerste versie betrokken waren.

Er is gebleken dat de taalkundige onenigheden die door de auditeur van de Raad van State zijn opgeworpen ook bestaan tussen Nederlandstaligen zelf, ook soms onder juristen, en dat anderzijds de Raad van State geen gebruik heeft gemaakt van de termijn van 30 bijkomende dagen om voorafgaande vragen of opmerkingen te formuleren, terwijl dit in de praktijk wel erg vaak gebeurt. Deze termijn had bijvoorbeeld gebruikt kunnen zijn om de enkele typfouten die nog overgebleven waren, dat geef ik toe, te corrigeren. Ten slotte onthoud ik wat mij betreft dat het merendeel van het advies van de Raad van State eerder gericht is op de vorm dan op de inhoud van de ontwerpordonnantie, hetgeen me, zoals ik benadrukte, eerder geruststelt over de ernst van het juridisch werk dat geleverd is.

U heeft mij ook ondervraagd over de gendertest die uitgevoerd moest worden en waarvan de Raad van State de afwezigheid heeft opgeworpen. Bij mijn weten is het niet gebruikelijk dat deze test systematisch wordt overgemaakt, maar ik zal hem met genoegen aan de commissie bezorgen indien u dat wenst. De test is immers wel degelijk uitgevoerd.

Omkadering van de huurprijzen – rooster – paritaire commissie – redelijke huurprijs

Ik zou vervolgens dan ook willen inhaken op de inhoudelijke onderwerpen uit de ontwerpordonnantie zelf, beginnend met, niet verwonderlijk, het onderwerp dat centraal stond in de debatten van vorige week : de omkadering van de huurprijzen. Tot dit thema reken ik alle vragen en opmerkingen in verband met het rooster met richt-huurprijzen en de oprichting van een paritaire commissie, of algemener : de strijd tegen woekerhuurprijzen.

Dit is een breed en gevoelig onderwerp. U heeft het dan ook met z'n allen behandeld, elk vanuit zijn of haar politieke visie, waarbij ieder beweerde « de » waarheid over de Brusselse huurmarkt te vertellen. Zo vonden de Heer de Clippele en Mevrouw Zamouri het van vitaal belang om de huurders niet te veel te beschermen uit angst om het vertrouwen van de verhuurders in de private woning-sector, vertrouwen dat vitaal is voor de noodzakelijke investeringen in de bouw of de renovatie van het Brusselse

Sur le fond, vous remarquerez, M. Maron, à la lecture de l'avis, que celui-ci comporte principalement des demandes de précisions qui n'ont entraîné que très peu de modifications des dispositions mais plutôt des développements complémentaires au niveau des commentaires d'articles. En ce qui concerne les questions linguistiques sur lesquelles s'est fortement attardé le Conseil d'État, le bureau d'avocats a, à la suite de l'avis, fait vérifier à ses frais la première traduction, tant par un traducteur externe que par des avocats qui n'avaient pas été impliqués dans la première version.

Il est apparu que les divergences linguistiques mises en avant par l'auditeur du Conseil d'État semblent également exister entre néerlandophones eux-mêmes, y compris parfois juristes, et, d'autre part, que bien que nous ayons accordé un délai de 30 jours supplémentaires au Conseil d'État, celui-ci n'a aucunement été mis à profit pour que des questions ou des remarques préalables soient posées, contrairement à ce qui arrive très souvent en pratique. Ce délai aurait par exemple pu être mis à profit pour corriger les quelques coquilles subsistantes il est vrai. Enfin, ce que je retiens pour ce qui me concerne, c'est que la très grande majorité de l'avis du Conseil d'État vise davantage la forme que le fond du projet d'ordonnance, ce qui, comme je le soulignais, a tendance à me rassurer sur le sérieux du travail juridique effectué.

Vous m'avez également questionné sur le test de genre qui devait être effectué et dont le Conseil d'État a relevé l'absence. À ma connaissance, il n'est pas d'usage qu'il soit systématiquement transmis mais je le ferai bien volontiers parvenir à la commission si vous le souhaitez. Il a en effet bien été effectué.

Encadrement des loyers – grille – commission paritaire – loyer raisonnable

J'embraye dès lors sur les sujets de fond issus du projet d'ordonnance lui-même en débutant par celui qui, sans surprise, a occupé le plus les débats la semaine passée : l'encadrement des loyers. Je joins à cette thématique toutes les questions et observations liées à la grille des loyers et à la création d'une commission paritaire ou plus globalement à la lutte contre les loyers abusifs.

Vaste sujet et thématique sensible. Vous l'avez en effet tous et toutes abordé, chacun avec la vision politique qui est la vôtre, chacun prétendant dire ce qu'était « la » vérité du monde locatif bruxellois. M. de Clippele ainsi que Mme Zamouri estimaient ainsi vital de ne pas surprotéger les locataires au risque de mettre à mal à la confiance des bailleurs dans le secteur privé du logement, confiance vitale au nécessaire investissement dans la construction ou la rénovation du bâti bruxellois. MM. Maron et Verstraete

gebouwenpark, te schaden. De Heren Maron en Verstraete hebben op hun beurt hun best gedaan om te benadrukken dat de Brusselse huurmarkt onder meer spanning staat dan de andere huurmarkten in België, hetgeen zou rechtvaardigen dat er, ik citeer, « meer wapens worden gegeven aan de huurder om te vermijden dat deze verstrikt geraakt in het kluwen van de private huurmarkt ». Ik heb de Heer Maron toch ook horen zeggen dat het evenwicht in de sector niet te radicaal verstoord mag worden en de investeringen beschermd moeten worden.

Mevrouw El Bakri besloot eens te meer op te werpen dat, volgens haar bronnen die ze nooit vermeldt, enkele grote verhuurders de meerderheid van de private huurmarkt in handen hebben, waarna ze pleitte voor een verplichte en ongenuanceerde omkadering van de huurprijzen. Mevrouw Zamouri vond dan weer dat alle kleine verhuurders, volgens haar in de meerderheid, beschermd moeten worden, omdat zij belangrijke investeringen, die soms het resultaat zijn van een leven lang werken, en dat op lange termijn, moeten terugbetaLEN.

Ik ben wat mij betreft van mening dat deze zienswijzen soms onvolledig, dogmatisch of weinig geobjectiveerd zijn, hetgeen mij eraan herinnert om in deze kwesties heel erg voorzichtig te werk te gaan. Ik vind namelijk dat we erop moeten toezien de investeerders niet onnoodig te verontrusten, want dat zou het woningaanbod, dat nu reeds ontoereikend is, nog meer doen terugvallen, en dit ten nadele van de bevolking. De kwaliteit van het gebouwenbestand dreigt ook achteruit te gaan als de verhuurders geen sereen en stabiel klimaat voelen om hun goed te renoveren, hetgeen alweer ten koste gaat van de bevolking en het milieu. Ik ben trouwens ook van oordeel dat de Brusselse huurmarkt bijzonder gespannen is, met moeilijke sociale gevolgen – spanning die we echter op de koopmarkt, die de afgelopen 10 jaar ook sterk is toegenomen, terugvinden. Aangezien deze twee markten nauw met elkaar verbonden zijn, moeten we erg bedachtzaam zijn alvorens de huurprijzen die gevraagd mogen worden te streng te omkaderen zonder rekening te houden met het profiel – dat sterk varieert wat betreft het vermogen – van de verhuurders.

Binnen deze optiek van een voorzichtige aanpak vind ik dat het rooster van indicatieve huurprijzen al een eerste, aangepast instrument is. Ik heb mijn visie reeds uitvoerig uit de doeken kunnen doen en ik zal nu enkel ingaan op de aspecten die ik noodzakelijk acht om te kunnen antwoorden op de bezwaren of de kritiek die ik opnieuw gehoord heb.

Enerzijds, zonder te praten over de inhoud, zou ik nogmaals willen onderstrepen dat de GBV niet duidelijker kan zijn over de draagwijdte van het rooster met richt-huurprijzen. De richtsnoeren van 17 december 2015 en de ordonnantietekst die u wordt voorgelegd gaan in dezelfde richting. Het weigeren van een afdwingbaar systeem voor de omkadering van de huurprijzen, dat is voor mij ten eerste

ont quant à eux tâché de mettre en exergue que la tension était plus vive sur le marché locatif bruxellois que partout ailleurs en Belgique, ce qui justifierait de, je cite, « donner davantage d'armes au locataire pour éviter qu'il ne soit enfoncé dans les dédales du marché locatif privé ». J'ai quand même entendu Mr. Maron dire qu'il ne fallait pas rompre de manière radicale l'équilibre du secteur et protéger l'investissement.

Mme El Bakri décidait une nouvelle fois de mettre en avant, selon ses sources jamais citées, que quelques multibailleurs détiendraient la majeure partie du parc locatif privé, et prônait dès lors un encadrement obligatoire et sans nuance des loyers. Mme Zamouri estimait à l'inverse devoir protéger tous les petits bailleurs, majoritaires selon elle, petits bailleurs qui doivent rembourser des investissements importants, fruits parfois d'une vie de travail, et ce , sur de longues durées.

J'estime pour ma part que ces visions sont souvent soit partielles, soit dogmatiques ou encore peu objectivées, ce qui me rappelle la nécessité d'agir de façon extrêmement prudente en la matière. En effet, j'estime qu'il faut veiller à ne pas effrayer inutilement les investisseurs, faute de quoi l'offre de logements, déjà insuffisante à l'heure actuelle, risque de fondre encore davantage, au détriment de la population. La qualité du bâti également risque d'être mise à mal si les bailleurs ne sentent pas un climat serein et stable pour rénover leur bien, au détriment à nouveau de la population et de l'environnement. Par ailleurs, j'estime également que le marché locatif bruxellois connaît une tension particulière aux conséquences sociales difficiles – tension qui se retrouve néanmoins sur le marché acquisitif qui a connu également une très forte augmentation ces 10 dernières années. Ces deux marchés étant évidemment liés, il y a lieu d'être très circonspect avant d'encadrer trop restrictivement les loyers exigibles sans tenir compte du profil – très diversifié également au niveau de l'état de fortune – des bailleurs.

Dans cette optique d'avancée prudente, j'estime que la grille indicative des loyers constitue déjà un premier outil adapté. J'ai déjà eu l'occasion de développer longuement la vision que j'en avais et je reviendrai maintenant uniquement sur les aspects que j'estime nécessaires pour répondre aux objections ou aux critiques que j'ai une nouvelle fois entendues.

D'une part, et avant même parler du fond, je voudrais souligner une fois encore le fait que la DPR est on ne peut plus claire sur la portée indicative de la grille des loyers de référence. Les principes directeurs du 17 décembre 2015 ont suivi cette même direction ainsi que le texte de l'ordonnance qui vous est soumis. Refuser un système contraignant d'encadrement des loyers, c'est d'abord pour

minstens het respecteren van dit politieke engagement dat tijdens deze legislatuur genomen en in de meerderheid herhaald is.

Anderzijds, en ik verwijst hiervoor naar mijn verklaringen in de commissies van 10 maart of 15 december 2016, heeft het rooster in de eerste plaats, en ik herhaal dit, een algemene informatieve draagwijde. Het betreft dus een tool die iedereen een algemeen « idée » moet geven over wat een mediane huurprijs zou zijn voor een goed dat aan dezelfde algemene kenmerken beantwoordt. Maar dus geen specifieke kenmerken ! Volgens mij mag de righthuurprijs dus niet te snel verwacht worden met de redelijke huurprijs ! Het rooster mag daarom voor mij geenszins in aanmerking komen om in alle gevallen te bepalen wat een redelijke huurprijs is of niet. Uiteraard moeten de woekerhuurprijzen aangepakt worden ! Uiteraard staat de markt, en dan vooral bepaald sectoren, onder spanning. Maar het geven van informatie, objectieve, duidelijk en transparante informatie, aan iedereen, huurder en verhuurder, lijkt mij al een eerste stap waarvoor tot nog toe niemand de moed of de vastberadenheid heeft gehad, terwijl dankzij die stap volgens mij nochtans al heel wat vermijdbare opvattingen en spanningen over het te hoog dan wel te laag geachte bedrag van een huurprijs onderzocht kunnen worden. Nochtans, en dit benadrukt u, mijnheer, Maron, is de vrederechter reeds gemachtigd om woekerhuurprijzen te corrigeren. Niets houdt hem tegen om zich ook van dit nieuwe instrument te bedienen, maar hij zou dit volgens mij altijd geval per geval moeten doen, telkens in het licht van de vele kenmerken die niet in het rooster in aanmerking genomen worden, hetgeen vrij logisch is als we willen vermijden dat het instrument onpraktisch, onbegrijpelijk of op weinig betrouwbare gegevens gebaseerd is. De bemiddelaars of de arbiters zullen overigens hetzelfde kunnen doen. U wilde de huurders wapenen, mijnheer Maron. Wel, ik ook ! Ik neem hier letterlijk over wat ik u hierover reeds op 15 december verteld heb : « Hoewel de meerderheid van deze huurders, « slachtoffers », van buitensporige huurprijzen zich hier zeker perfect van bewust zijn, zal dit instrument hen niettemin toelaten om vooral zelf de mate van deze buitensporigheid een eerste keer te verifiëren en te beslissen welk gevolg ze eraan moeten geven. Dat is wat belangrijk is : de mensen zelfstandiger maken en niet systematisch in hun naam handelen. Sommigen onder u lijken te vrezen om de informatie aan de mensen te geven. Welnu, er lijkt mij niets erger te zijn om misbruiken tot stand te laten komen dan een ondoorzichtige markt voor zij die er gebruik van maken. Het eerste « wapen » in een markt die zeker verre van perfect, maar vrij is, is het geven van informatie, zodat het ten minste een transparantere markt wordt, hoewel mensen in het kader van een conflict – iets wat gelukkig niet veralgemeend kan worden, wel degelijk « gewapend » moeten worden. ». Kortom : we zeggen hetzelfde, maar verschillen op één punt : u vindt dat deze informatie geen wapen is, ik wel. Maar in zo'n gevoelige relatie als die tussen huurder en verhuurder, vooral over zo'n gevoelig onderwerp als de huurprijs, moeten we mijns inziens vermijden dat we een bazooka geven als er reeds

moi respecter a minima cet engagement politique pris et réitéré en majorité durant cette législature.

D'autre part, tout en vous renvoyant à mes déclarations lors des commissions du 10 mars ou du 15 décembre 2016, la grille a d'abord et avant tout, je le répète, une portée informative générale. Il s'agit donc d'un outil destiné à donner à tous une « idée » générale de ce que serait un loyer médian pour un bien répondant aux mêmes caractéristiques générales. Mais pas particulières ! Il ne faut donc pas trop vite confondre, selon moi, loyer indicatif de référence et loyer raisonnable ! Il est dès lors pour moi inenvisageable que la grille serve à déterminer dans tous les cas ce que serait un loyer raisonnable ou non. Bien entendu, il faut lutter contre les loyers abusifs ! Bien entendu, le marché est sous tension, et spécialement dans certains secteurs. Mais donner de l'information, une information objective, claire et transparente, à l'ensemble du public, locataires comme bailleurs, me semble déjà être une première étape que personne n'a jusqu'ici eu le courage ou la détermination de franchir alors pourtant qu'elle est déjà à même, selon moi, de mettre à plat pas mal de croyances et de tensions évitables concernant la hauteur supposée excessive ou faible d'un loyer. Pour autant, et vous le souligniez M. Maron, le juge de paix est déjà habilité à corriger des loyers excessifs. Rien n'empêche ce dernier de se saisir de ce nouvel outil, mais il devrait selon moi toujours le faire au cas par cas, toujours en lien avec les très nombreuses caractéristiques non prises en compte par la grille, assez logiquement d'ailleurs si l'on veut éviter un outil impraticable, incompréhensible ou basé sur des données peu solides. Les médiateurs ou les arbitres pourront d'ailleurs faire de même. Vous souhaitiez donner des armes aux locataires, M. Maron. Moi également ! Je reprends ici textuellement ce que je vous disais déjà le 15 décembre à ce propos : « Si ces locataires « victimes » de loyers excessifs sont très certainement une majorité à en être parfaitement conscients, cet outil leur permettra néanmoins et surtout par eux-mêmes d'effectuer une première vérification de la hauteur de cet excès et de décider de la suite à y donner. C'est cela qui est important : donner directement du pouvoir aux gens et non systématiquement agir en leur nom. Certains parmi vous semblent en effet craindre de donner de l'information aux gens. Or, rien n'est pire à mon sens pour créer des abus qu'un marché opaque à ceux qui l'utilisent. La première « arme » dans un marché certes imparfait mais libre est l'information afin d'en faire au moins un marché plus transparent, s'il s'agit bien de donner des « armes » quand on est dans le cadre d'un conflit – chose heureusement pas généralisable. ». En bref, nous disons la même chose mais différons sur un point : vous estimez que cette information n'est pas une arme alors que moi bien. Mais dans une relation aussi sensible que celle pouvant parfois exister entre locataire et bailleur, a fortiori sur une question aussi sensible que le loyer, il faut à mon sens éviter de donner un bazooka si on décide déjà de donner un bâton. La métaphore a d'ailleurs ses limites puisqu'à mon sens, donner de l'information aurait davantage un rôle préventif des conflits là où un

beslist is een stok te voorzien. Er zijn trouwens grenzen aan de metafoor, aangezien naar mijn gevoel het geven van informatie eerder een preventieve rol in conflicten zou spelen, terwijl een te afdwingbare omkadering van de huurprijzen iedereen die over zijn huurprijs te klagen heeft zou aanzetten om zich te richten tot een rechter of elders. Dit zou daarom naar mijn gevoel een breuk betekenen met het kwetsbare evenwicht dat ik tracht te respecteren.

Naast deze informatie is er – en ik benadruk dit nogmaals – het ontwerp van de algemene huurtoelage waar we aan werken. Dit is trouwens een element dat eveneens door de Heer de Clippele wordt onderschreven. Het rooster met richthuurprijzen moet er met name voor zorgen dat deze toelage binnen een beperkt kader wordt ingevoerd, zodat elke budgettaire uitschuiver vermeden wordt. Het rooster met richthuurprijzen van mijn voorganger is weliswaar niet gepubliceerd geweest, maar was ook onderzocht in het kader van de invoering van fiscale stimulansen. Dit aspect werd niet verder onderzocht. Ik benadruk dit om te zeggen dat een rooster met richthuurprijzen, ook al is dat indicatief, uiteraard altijd het instrument is van andere beleidslijnen en dat het ook daar zijn zin en nut bewijst. Maar daarvoor moet het eerst ontworpen en gepubliceerd worden en moet men de moed hebben om zich bloot te stellen aan de kritiek en de risico's indien men deze beleidslijn wil concretiseren.

Van risico's gesproken; ik zou willen terugkomen op iets wat opnieuw is opgeworpen: het risico op een verhoging van de laagste huurprijzen dat te wijten zou zijn aan de publicatie van het rooster. Ik verwiss hierover volledig naar mijn woorden van 15 december, aangezien mijn standpunt ongewijzigd is gebleven. Ik zou er zelfs aan toevoegen dat dit zogenaamde risico op verhoging volgens onze consultant ter zake nog kleiner zou zijn, aangezien de laagste huurprijzen meestal vallen in huurovereenkomsten met een vrij lange looptijd, waarbij de verhuurder zich tevreden stelt met een rendement dat soms lager ligt dan wat de markt zou opleveren, aangezien hij net een vertrouwensrelatie onderhoudt met zijn huurder. Zoals ik u reeds vertelde, ligt de overgrote meerderheid van de toegepaste huurprijzen rond de mediaan. Ik zie dit type verhuurder niet snel een bevredigende relatie met zijn huurder opzeggen om de gevraagde huurprijs met enkele euro's te kunnen verhogen. Dit zogenaamde risico op verhoging is in geen geval geobjectieerd en, zoals ik voor u reeds benadrukte, praktisch zo goed als onmogelijk te objectiveren.

Ander aspect dat vorige week onderstreept werd: het model van het rooster dat ik u in december jongstleden in detail heb beschreven was het voorwerp van een vrij negatief advies van de ESR of de ARH. Deze adviezen zijn grondig geanalyseerd. De Regering moet deze analyses nog goedkeuren. Zonder de filosofie ervan radicaal te veranderen werd heel wat geuite kritiek in aanmerking genomen en werden er substantiële wijzigingen in het rooster aangebracht. Ik zal deze zeker aan u voorstellen

encadrement trop contraignant des loyers aurait un effet incitatif, invitant tout qui trouverait à se plaindre de son loyer à s'adresser au juge ou ailleurs. Cela aurait dès lors été à mon sens une rupture de ce fragile équilibre que j'ai tâché de respecter.

À côté de cette information, il y a – et je le souligne une fois encore – le projet d'allocation loyer généralisée sur lequel nous travaillons. C'est d'ailleurs un élément qui est soutenu par M. de Clippele également. La grille des loyers doit notamment servir à ce que cette allocation soit mise en place dans un cadre limité afin d'éviter tout dérapage budgétaire. La grille des loyers de mon prédécesseur n'avait certes pas été publiée mais elle avait également été étudiée dans le cadre de la mise en place d'incitants fiscaux. Cet aspect n'a pas été davantage étudié. Je le souligne pour dire qu'une grille des loyers, même indicative, est évidemment toujours l'outil d'autres politiques et qu'elle y trouve également son sens et son utilité. Mais il faut pour cela d'abord la créer, la publier et avoir le courage de s'exposer à des critiques et des risques si l'on veut concrétiser cette politique.

En parlant de risques, j'en viens à ce qui est à nouveau ressorti : le risque d'augmentation des loyers faibles qui serait dû à la publication de la grille. Je vous renvoie à cet égard entièrement à mes propos du 15 décembre car ma position n'a pas changé. J'y ajouterais même qu'il faudrait, selon notre consultante en la matière, tempérer encore ce prétendu risque d'augmentation, compte tenu du fait que les loyers les plus faibles se retrouvent en général dans des baux d'assez longue durée où le bailleur se satisfait d'un rendement parfois moindre que ce que le marché lui permettrait d'obtenir parce qu'il jouit justement d'une relation locative de confiance avec son locataire. Comme je vous le disais, la très grande majorité des loyers pratiqués se retrouve autour de la médiane. Je vois mal ce type de bailleur souhaiter mettre fin à une relation locative satisfaisante pour pouvoir augmenter de quelques euros le loyer demandé. Ce prétendu risque d'augmentation n'est aucunement objectivé et, comme je le soulignais, en pratique, quasiment impossible à objectiver.

Autre aspect qui était souligné la semaine passée : le modèle de grille que je vous ai longuement détaillé en décembre dernier a fait l'objet d'avis assez négatifs de la part du CES ou du CCL. Un important travail d'analyse de ces avis a été réalisé. Le Gouvernement doit encore approuver celui-ci. Sans changer radicalement la philosophie de la grille, bon nombre des critiques émises ont été prises en considération et ont amené à des modifications, parfois substantielles, de celle-ci. Je ne manquerai pas de vous en

eens ze goedgekeurd zijn. Ik heb uiteraard ook kennis genomen van het amendement dat hieromtrent door de meerderheid is ingediend. De uitgevoerde werkzaamheden gaan wel degelijk in deze richting en ik zie er geen enkele weerstand tegen.

Ik kom kort terug op de kwestie van de paritaire commissie. Ik heb u reeds gezegd dat ik daar niet tegen ben. Ik vind het echter wel voorbarig om zo'n commissie op te richten of zelfs om de Regering hiervoor onnodig te machtigen, aangezien er helemaal geen zekerheid bestaat over een paritair gedeelde consensus over de oprichting van zo'n commissie. Daarom heb ik hier een onderzoek voor opgestart. Ik hoor dat de oppositie de meerderheid ervan verwijt het onderzoek van zijn teksten hierover te hebben vertraagd en vandaag zegt « we hebben geen tijd meer, laten we stemmen en vervolgens overgaan tot hoorzittingen ». Dat is natuurlijk uw lezing. Wat mij betreft hoor ik eerder « laten we de tijd nemen, maar laten niet enkel door deze kwestie alles blokkeren ». Dat is een groot verschil. En dit is een coherente attitude, want – moet ik u er nog aan herinneren ? – het thema « paritaire commissie » maakte pas zijn intrede nadat de studie door St-Louis uitgevoerd was en zelfs na de goedkeuring van de richtsnoeren. Kortom, aangezien er een bredere consensus over deze kwestie aan zit te komen, ook al is het wat laat, dat dient gezegd, is het niet gerechtvaardig om een trein af te remmen die al een heel stuk gevorderd is. Het nodige is gedaan om ervoor te zorgen dat dit thema alle aandacht zal krijgen die het later verdient, zowel in de Regering als in het Parlement, via het verzoek tot het houden van hoorzittingen, ingediend door Mevrouw Désir, hetgeen niet vanzelfsprekend was voor dit onderwerp, dat nergens in het meerderheidsakkoord voorkomt en verband houdt met zo'n gevoelig onderwerp als de huurprijzen.

Ik sluit deze delicate kwestie van de huurprijzen – en in het bijzonder de woekerhuurprijzen – af door een laatste schijnargumentatie van de Heer Verstraete in verband met de huisjesmelkers te hernemen. Enerzijds benadrukte hij de gegrondheid van de sancties tegen huisjesmelkers, anderzijds legde hij een verband met het thema van de woekerhuurprijzen, hetgeen mij heeft gestoord. Natuurlijk dat een huisjesmelker woekerhuurprijzen hanteert ! Dat aspect maakt zelfs deel uit van de elementen die een strafrechtelijke inbreuk zijn volgens artikel 433*decies* van het Strafwetboek ! Maar naast het « abnormaal voordeel », om de termen uit het artikel te gebruiken, dienen er heel wat andere elementen in aanmerking te worden genomen, zoals de vereiste om de terbeschikkingstelling van de woning te koppelen aan het misbruik van een bijzondere kwetsbaarheid in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. De Heer Verstraete bracht, naar mijn gevoel op gevaarlijke wijze, de algemene thematiek van de woekerhuurprijzen, of in andere woorden, rekening houdend met de kwaliteit van het goed, de onredelijke huurprijzen, in verband met de thematiek van de huisjesmelkers. Als reden voor het bestaan van huisjesmelkers gaf hij als voorbeeld

présenter la teneur, une fois approuvée. Par ailleurs, j'ai évidemment pris connaissance de l'amendement déposé par la majorité à cet égard. Le travail opéré va bien dans cette direction et je ne vois aucune opposition quant à ce dernier.

Je reviens brièvement sur la question de la commission paritaire. Je vous ai déjà dit que je n'y étais pas opposée. J'estime par contre prématuré de la créer ou même d'habiliter inutilement le Gouvernement à cet égard, étant donné l'absence totale de certitude qu'il y a un consensus paritaire partagé quant à sa création. C'est pourquoi j'ai initié une étude à cet égard. J'entends l'opposition reprocher à la majorité d'avoir retardé l'examen de ses textes sur ce sujet et puis dire aujourd'hui « on n'a plus le temps, votons et procédons à des auditions ensuite ». C'est bien sûr votre lecture. Pour ma part, ce que j'entends c'est plutôt « prenons le temps mais ne bloquons pas tout sur cette seule question ». C'est fort différent. Et c'est une attitude tout à fait cohérente puisque, dois-je vous le rappeler, l'arrivée de la thématique « commission paritaire » sur le devant de la scène s'est opérée bien après l'étude menée par Saint-Louis et même après l'adoption des principes directeurs. Bref, face à une arrivée, il faut le dire, quelque peu tardive d'un consensus plus large sur cette question, il est légitime de ne pas freiner un train en marche déjà bien avancé. Le nécessaire est fait pour que cette thématique fasse l'objet de toute l'attention qu'elle mérite ultérieurement tant au sein du Gouvernement qu'au sein du Parlement via la demande d'auditions déposée par Mme Désir, ce qui, il faut le souligner, n'était pas gagné d'avance par rapport à ce sujet qui ne figure nulle part dans l'accord de majorité et lié à la question sensible des loyers.

J'en terminerai avec cette question délicate des loyers – et singulièrement des loyers abusifs – en reprenant un dernier détournement opéré par M. Verstraete quant aux marchands de sommeil. Autant il soulignait le bienfondé des sanctions créées à leur égard, autant il établissait un lien avec la thématique des loyers abusifs, ce qui me dérangeait. Évidemment qu'un marchand de sommeil pratique des loyers abusifs ! Cet aspect fait même partie des éléments constitutifs de l'infraction pénale prévue à l'article 433*decies* du Code pénal ! Mais à côté du « profit abusif », pour reprendre les termes de l'article, il y a bien d'autres éléments à prendre en compte tels que la nécessité que la mise à disposition du logement se soit accompagnée d'un abus d'une vulnérabilité particulière et effectuée dans des conditions contraires à la dignité humaine. M. Verstraete reliait à mon sens dangereusement la thématique générale des loyers abusifs ou, en d'autres mots, des loyers déraisonnables compte tenu de la qualité du bien, à celle des marchands de sommeil. Il citait par exemple, comme cause de l'existence des marchands de sommeil, l'offre insuffisante de logements et la demande trop forte. Il y a pour ma part d'un côté le travail pénal, que j'encourage

het ontoereikende woningaanbod en de te grote vraag. Er is voor mijn part enerzijds de strafrechtelijke arbeid, die ik aanmoedig, maar die niet de bevoegdheid is van mijn Regering. Anderzijds is er de terbeschikkingstelling van woningen die conform zijn met de menselijke waardigheid – hetgeen ten laste valt van de DGHI en ik aanmoedig en ontwikkel. Ten slotte zijn er conforme woningen die te huur worden gesteld tegen erg hoge, maar niet abnormale prijzen voor mensen die geen enkele bijzondere, zoals in het Strafwetboek geciteerde kwetsbaarheid vertonen. Ik wilde wijzen op dit verband dat tussen de thematieken werd gelegd, omdat het volgens mij veel zegt over hoe de Heer Verstraete de verhuurders ziet. Zijn visie laat zich volgens mij als volgt samenvatten : « ze zijn allemaal op zoek naar maximumwinsten en deinzen er niet voor terug om telkens weer de zwakkere huurders te misbruiken en uit te buiten », hetgeen uiteraard overdreven is.

Bovendien betreurde hij dat de Regering voor hen niet explicet een specifiekere sanctie voorzien had – namelijk de terugbetaling van alle huurgelden. Mijn antwoord is erg duidelijk. Ten eerste zijn de rechtsleer en de rechtspraak aanzienlijk geëvolueerd. In het verleden oordeelden zij in het algemeen namelijk dat de nietigheid, in een overeenkomst met opeenvolgende prestaties waarvan de uitvoering gespreid is over een bepaalde tijd, enkel gevolg kan hebben voor de toekomst, aangezien de opeenvolgende prestaties, zoals het vruchtgebruik van het goed, in een huurovereenkomst niet terug kunnen worden ingeleverd. Met andere woorden : ingeval van nietigheid van de huurovereenkomst zou het vruchtgebruik van het goed gecompenseerd worden met betaalde huurgelden. De partijen zouden bijgevolg niet verplicht zijn tot wederzijdse inleveringen. Deze opvatting is vandaag verouderd en er wordt integendeel toegegeven dat ingeval van nietigheid de verhuurder de huurgelden zal moeten terugbetalen, terwijl de huurder per equivalent de huurwaarde zal moeten terugbetalen. Deze zou, zeker wanneer er geen overeenstemming is met de normen, lager kunnen liggen dan de huurgelden. Het is aan de bevoegde rechter om de mate van deze wederzijdse terugbetalingen te bepalen (zie voor deze kwestie de uitvoerige toelichtingen in de thesis van M.R. Jafferali, advocaat van het kantoor Simont Braun, « La rétroactivité dans le contrat, étude d'une notion fonctionnelle à la lumière du principe constitutionnel d'égalité », voorwoord door P.A. Foriers, Collection de la faculté de droit – Université Libre de Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 565 tot 574). Het lijkt erop dat de gewestelijke wetgever deze bevoegdheid voor het bepalen van de terugbetalingen niet zelf kan uitoefenen. De huurder die het slachtoffer is van een huisjesmelker die strafrechtelijk veroordeeld is, zal zich overigens altijd burgerlijke partij kunnen stellen in een strafrechtelijke procedure en een schadevergoeding kunnen eisen. De tussenkomst van het Gewest – en ik nodig u uit om het advies van de Raad van State en de commentaar bij de artikelen te lezen – is meer gericht op het ontzeggen van de toegang tot de huurmarkt voor een bepaalde tijd voor zo'n gewetenloze verhuurders.

mais qui n'est pas du ressort de mon Gouvernement. D'un autre, celui de la mise à disposition de logements conformes à la dignité humaine – ce qui ressort du travail de la DIRL et que j'encourage et développe. Enfin, il y a des logements conformes qui sont mis en location, à des prix certes très élevés, mais pas anormaux, et à des gens qui peuvent aussi ne présenter aucune vulnérabilité particulière telle que citée dans la loi pénale. Je tenais à relever cette adjonction de thématiques car elle en disait plutôt long selon moi sur la vision qu'avais M. Verstraete des bailleurs, quelque chose qui devrait se profiler comme suit : « ils sont tous occupés à rechercher le profit maximal et n'hésitent pas à abuser ou exploiter les toujours faibles locataires », ce qui est évidemment tronqué.

De plus, il estimait regrettable que le Gouvernement n'ait pas prévu explicitement une sanction plus spécifique à leur égard – à savoir le remboursement de l'entièreté des loyers. Ma réponse est très claire. Tout d'abord, la jurisprudence et la doctrine ont considérablement évolué. Dans le passé, celles-ci considéraient en effet généralement que, dans un contrat à prestations successives dont l'exécution s'échelonne dans le temps, la nullité n'aurait d'effet que pour l'avenir car les prestations successives, comme la jouissance du bien, dans un bail ne pourraient être restituées. Autrement dit, en cas de nullité du bail, la jouissance passée du bien se compenserait avec les loyers payés. Les parties ne seraient dès lors pas tenues à des restitutions réciproques. Cette conception est aujourd'hui dépassée et on admet au contraire qu'en cas de nullité, le bailleur devra restituer les loyers alors que le preneur restituera par équivalent la valeur locative. Celle-ci, surtout en cas de non-conformité aux normes, pourrait être inférieure aux loyers. C'est au juge compétent qu'il appartiendra d'apprécier la mesure de ces restitutions réciproques (sur cette question, voy. les développements approfondis dans la thèse de M. R. Jafferali, avocat du cabinet Simont Braun, « La rétroactivité dans le contrat, étude d'une notion fonctionnelle à la lumière du principe constitutionnel d'égalité », préface de P.A. Foriers, Collection de la faculté de droit – Université Libre de Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 565 à 574). Il me semble que le législateur régional doit laisser s'exercer ce pouvoir d'appréciation. Par ailleurs, le locataire victime d'un marchand de sommeil, pénalement condamné, pourra toujours se constituer partie civile à l'occasion d'une procédure pénale et demander réparation de son préjudice. L'intervention de la Région – et je vous invite à relire l'avis du Conseil d'État et le commentaire des articles – cible davantage le retrait, pour un temps, du marché locatif de pareil bailleur peu scrupuleux.

Huurovereenkomst van korte duur

Dan komen we bij een ander thema dat velen onder u heeft beziggehouden, namelijk de huurovereenkomsten van korte duur.

Ik heb kennis genomen van de bezwaren – ook die van de BBROW – waarin tot uiting komt dat dit een van de zwakke punten van de ordonnantie zou zijn. Zowel de mogelijkheid om de huurovereenkomst uit hoofde van de verhuurder op te zeggen als de mogelijkheid om ze meermaals binnen een termijn van 3 jaar te verlengen werden hevig bekritiseerd. Het aanbrengen van deze wijzigingen zou zogenaamd een grote achteruitgang betekenen voor het recht op huisvesting, ook al erkende de Heer Maron meteen dat er in de huidige wetgeving tussen de verhuurder en de huurder wat dit betreft een onevenwicht bestaat.

Mijn antwoord is vrij eenvoudig : de verhuurder kan de huurovereenkomst ook opzeggen omdat we deze mogelijkheid ook aan de huurder hebben toegekend ! Wij zijn van oordeel dat dit de logische tegenhanger is van een belangrijke stap voorwaarts op dit vlak uit hoofde van de huurder : de mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur op te zeggen, hetgeen zo goed als onmogelijk is in de huidige wetgeving (of met aanzienlijke juridische tegenstrijdigheden wat betreft de clausules die dit zouden toestaan). Het gaat om een evenwichtspunt in het nieuw gecreëerde systeem. Ter vergelijking : we zouden kunnen stellen dat het logisch is dat de verhuurders die een hoge winst beogen, meer risico's nemen, zoals een investeerder op de beurs die hoge winsten wil halen ook meer risico moet nemen. Maar dit risico moet beperkt worden door ervoor te zorgen dat de verhuurder het beheer van zijn goed sneller terug kan overnemen dan bij een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van lange duur. Dit is de tegenhanger van het feit dat de huurder de woning snel kan verlaten. Een opzagtermijn van drie maanden op het einde van de huurovereenkomst – en niet van één maand zoals ik in de pers heb gelezen – en het betalen van een vergoeding van een maand in beide richtingen ingeval van vervroegd vertrek zou bovendien mogelijk misbruik moeten kunnen tegengaan. We moeten ons namelijk de volgende vraag stellen : welk reëel belang zou de verhuurder hebben bij het gebruik op grote schaal van een huurovereenkomst van korte, zelfs van heel korte duur ? Indien zich een probleem stelt, zal hij ofwel een vergoeding moeten betalen indien hij vervroegd opzegging heeft gegeven, ofwel een nieuwe huurder moeten zoeken bij het aflopen van de huurovereenkomst, ofwel zal hij zijn huurder vervroegd zien vertrekken. Naar mijn gevoel moet men niet geloven dat het opstellen van een plaatsbeschrijving bij het betreden en een bij het verlaten van de woning, het verhuizen en opnieuw inrichten van de vertrekken geen aanzienlijke kosten en tijd met zich meebrengen, en dat de verhuurders hier veel plezier aan beleven. Kortom, de « grootschalige toevlucht tot huurovereenkomsten van korte duur » getuigt volgens mij meer van een ideologische psychose dan dat

Bail de courte durée

J'en viens maintenant à une autre thématique qui a occupé bon nombre d'entre vous, à savoir les baux de courte durée.

J'ai bien pris note des oppositions – y compris du RBDH – selon lesquelles il s'agirait d'un des importants points noirs de l'ordonnance. Tant la capacité de résilier le bail dans le chef du bailleur que la possibilité de le proroger plusieurs fois endéans un délai de 3 ans ont été vertement critiquées. Ces modifications constitueraient prétendument de fortes régressions par rapport au droit au logement, quand bien même M. Maron reconnaissait d'emblée qu'il existe, dans l'état actuel de la législation, un déséquilibre entre bailleur et locataire en la matière.

Ma réponse est assez simple : le bailleur peut également résilier le bail parce que nous avons accordé cette faculté au locataire ! Nous estimons que c'est le pendant logique d'une avancée importante en la matière dans le chef du preneur : la possibilité de résilier un bail de courte durée, chose quasiment impossible en l'état actuel de la législation (ou avec d'importantes controverses juridiques quant aux clauses qui le permettraient). Il s'agit d'un point d'équilibre du nouveau système créé. Par analogie, on pourrait dire qu'il est logique que les bailleurs qui cherchent un profit élevé assument plus de risques, comme un investisseur en bourse qui cherche de profits élevés doit en assumer davantage. Mais ce risque doit être limité par l'assurance pour ce dernier de pouvoir récupérer la maîtrise de son bien plus rapidement que dans un bail de résidence principale de longue durée. C'est le pendant du fait que le locataire peut rapidement le quitter. Un préavis de trois mois en fin de bail – et non un, comme je l'ai lu dans la presse – et le paiement d'une indemnité d'un mois dans les deux sens en cas de départ anticipé devraient de surcroît permettre de freiner les abus potentiels. Il faut en effet se poser la question suivante : quel serait l'intérêt réel pour le bailleur d'utiliser massivement un bail de courte, voire de très courte durée ? Si un problème survient, il devra soit payer une indemnité s'il donne congé anticipativement, soit chercher un nouveau locataire à l'échéance du bail, soit il verra son locataire partir anticipativement. Il ne faudrait pas à mon sens croire que procéder à des états des lieux d'entrée, de sortie, des déménagements et réaménagements des lieux se fasse sans frais et temps importants et qu'il s'agisse d'une partie de plaisir pour tous les bailleurs. Bref, le « recours massif aux baux de courte durée » relève à mon sens plus de la psychose idéologique que d'un risque avéré tant l'intérêt du bailleur à y recourir a nettement diminué dès lors que le locataire est dorénavant habilité à résilier le bail rapidement, et ce, sans motif particulier.

het op een aangetoond risico gebaseerd is, temeer omdat het belang dat de verhuurder hierbij heeft heel wat kleiner is, aangezien de huurder voortaan bevoegd is om de overeenkomst snel op te zeggen, en dit zonder bijzondere reden.

Wat betreft de beperking tot enkel een verlenging van het huidige systeem hebben we geen enkele objectieve reden gezien die belangrijk genoeg is om dit systeem te behouden, aangezien beide partijen de huurovereenkomst op elk moment kunnen opzeggen. Om dezelfde redenen wilden we gedurende de periode van 3 jaar flexibiliteit aanbrengen. Waarom deze flexibiliteit ? Omdat ze volgens ons beantwoordt aan een reële behoefte van een niet-verwaarloosbaar deel van de bevolking. Laten we ten slotte niet vergeten dat de huurovereenkomst verlengd wordt tegen dezelfde voorwaarden (in verband met de huurprijs, enz.), met uitzondering van de indexering. Voor het overige bevestigt artikel 238 dat wanneer de huurovereenkomst niet binnen de termijnen wordt beëindigd of indien de huurder de plaatsen zonder weerstand blijft betrekken, de overeenkomst beschouwd wordt als afgesloten voor een periode van negen jaar vanaf de initiële overeenkomst tegen dezelfde voorwaarden, onder voorbehoud van indexering. De Heer de Bock had gelijk wanneer hij vorige keer wees op de situaties van een verlengbare professionele stage of een verlengbaar contract van onbepaalde duur, die echter onzeker zijn in de toekomst en waardoor deze huurders vaak in een oncomfortabele situatie zitten waarbij ze gebonden zijn aan een huurovereenkomst van korte duur, die bovendien slechts eenmalig verlengbaar is. Het meermalen verlengen van de huurovereenkomsten van korte duur is voor deze doelgroep nuttig. Ik heb wat dit betreft overigens kennis genomen van de amendementen van de meerderheid. Deze zouden geloof ik in de richting moeten gaan die de oppositie wenst.

Glijdende huurovereenkomst

Ik heb ook verschillende opmerkingen of punten van kritiek gehoord over het systeem van de glijdende huurovereenkomst. Dit systeem zou volgens sommigen namelijk te veel aandacht (kunnen) besteden aan het privéleven van personen of zou het beroepsgeheim van de interveniënten in gevaar kunnen brengen. Er lijken ook vragen te rijzen over het werkelijke nut van deze voorziening, aangezien de SVK's er zijn en het zou gaan om mogelijk onnodige concurrentie. Er werd zelf gesproken van « de wens om de SVK's te ondermijnen », waarbij er mij dus slechte bedoelingen worden toegedicht, maar wie mij kent, weet dat ik de sector van de SVK's sterk en constant ondersteun. Anderen stelden zich vragen bij het doelpubliek van deze huurovereenkomst of bij de actoren die er gebruik van zullen maken.

Quant à la limitation à une seule prorogation du système actuel, nous n'avons vu aucune raison objective suffisamment importante pour la maintenir dès lors qu'il est possible aux parties de résilier le bail à tout moment. Nous avons voulu amener de la flexibilité durant la période de 3 ans pour les mêmes raisons. Pourquoi cette flexibilité ? Parce qu'elle répond selon nous à un besoin réel d'une frange non négligeable de la population. Rappelons enfin que le bail, lorsqu'il est prorogé, l'est aux mêmes conditions (de loyer etc.) si ce n'est l'indexation. Pour le surplus, l'article 238 confirme que, s'il n'est pas mis fin au bail dans les délais, ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à dater du bail initial aux mêmes conditions, sous réserve de l'indexation. M. De Bock avait raison de souligner la dernière fois les situations de stage professionnel ou de CDI renouvelables mais à l'avenir incertain, et qui mettent souvent ces locataires dans des situations inconfortables dans un bail de trop courte durée et, de surcroît, renouvelable une seule fois. Permettre le renouvellement, plusieurs fois, de baux de courte durée a du sens pour ce public. J'ai par ailleurs pris connaissance des amendements de la majorité en la matière. Ces derniers devraient, j'imagine, aller dans le sens voulu par l'opposition.

Bail glissant

J'ai également entendu plusieurs remarques ou critiques quant au système du bail glissant. Celui-ci serait ou risquerait d'être, selon certains, trop attentatoire à la vie privée des personnes ou mettrait en danger le secret professionnel des intervenants. Des questions semblaient également se poser quant à l'utilité réelle de ce dispositif dès lors que les AIS existent et qu'il s'agirait d'une potentielle concurrence inutile. Il a même été question de « volonté de saper » les AIS, ce qui, pour le coup, me prête de bien mauvaises intentions et est bien mal me connaître, vu mon soutien ferme et constant du secteur des AIS. D'autres s'interrogeaient quant au public cible de ce bail ou quant aux acteurs qui seront amenés à l'utiliser.

Ik zou willen terugkomen op mijn inleidende woorden van 30 maart. Zoals ik al zei, gaat het er me in geen geval om het privéleven of het beroepsgeheim van de actoren aan te tasten. De centrale doelstelling is het zelfredzaam maken van de opgevolgde persoon en deze zelfredzaamheid kan enkel worden bereikt door een vertrouwensrelatie tussen de drie partijen op te bouwen. Het beroepsgeheim beoogt dat het nodige vertrouwen tussen de opgevolgde persoon en de begeleidende actor gegarandeerd wordt, en zal gerespecteerd worden. Het is enkel belangrijk om in het achterhoofd te houden dat er alles aan gedaan moet worden om te vermijden dat dit geen rem betekent voor het opbouwen van een relatie – ook in vertrouwen – met de verhuurder. De reputatie van de vereniging zal dit vertrouwen weer-spiegelen. Ik heb gezien dat er amendementen voor dit punt werden ingediend. In principe denk ik, zolang deze twee vereisten gerespecteerd worden, dat het hier eerder om een kwestie van formulering gaat.

Wat de doelgroepen en de bedoelde actoren betreft, heb ik u op 30 maart ook reeds voorbeelden gegeven. Ik verwijst hiernaar omdat mijn kabinet nog bezig is met het opstellen van de uitvoeringsbesluiten.

In verband met de mogelijke concurrentie tussen SVK en glijdende huurovereenkomst ben ik van oordeel dat deze bekommernis niet gegrond is, aangezien er meerdere grote verschillen zijn tussen deze voorzieningen, die volgens mij elkaar juist aanvullen. Enerzijds is de SVK-voorziening schematisch vooral gericht op het huurbeheer en in de tweede plaats op de sociale begeleiding, terwijl dit bij de glijdende huurovereenkomst omgekeerd is. Anderzijds voorziet het SVK-systeem geen enkele beperking in de tijd, terwijl de verenigingen die de glijdende huurovereenkomst zullen gebruiken alle baat hebben bij een beperking in de tijd – zowel voor de zelfredzaamheid van de opgevolgde persoon als voor de financiële stabiliteit van de vereniging. Ten slotte voorziet het SVK-systeem inkomensplafonds, de glijdende huurovereenkomst niet. Zeggen dat deze systemen overlappen vind ik daarom overdreven.

Ten slotte is het nut van de invoering van zo'n juridische voorziening dat het mogelijk wordt om de praktijken die reeds op het terrein worden toegepast, maar juridisch moeilijk standhouden, juridisch te beveiligen met, zoals ik reeds verklaarde, mogelijke herkwalificaties door de rechter. Niettemin houd ik een open geest en ben ik mij ervan bewust dat deze nieuwe voorziening in de komende jaren getest en beoordeeld zal moeten worden.

Strijd tegen discriminatie

Ik zal mij nu wijden aan de opmerkingen of kritiek ik gehoord heb in verband met de bepalingen betreffende de strijd tegen de discriminatie. In het bijzonder de elementen met betrekking tot de gezinssamenstelling, de inkomensbewijzen lijken voor ophef te zorgen. « Waarom dit doen ? »,

Je souhaiterais revenir sur mes propos introductifs du 30 mars. Comme je le disais, il ne s'agit en rien, aucunement, d'inciter à violer la vie privée ou le secret professionnel des acteurs. L'objectif central est l'autonomisation de la personne suivie et cette autonomisation doit passer par l'établissement d'une relation de confiance tripartite. Le secret professionnel vise à garantir la nécessaire confiance entre la personne suivie et l'acteur accompagnant, et il sera respecté. Il faut juste avoir en tête de faire le maximum pour éviter qu'il n'agisse comme un frein à la création d'une relation – également de confiance – avec le bailleur. La réputation de l'association sera le gage de cette confiance. J'ai vu que des amendements sur ce point avaient été déposés. Sur le fond, tant que ces deux impératifs peuvent coexister, je pense qu'il s'agit davantage de questions de formulation qu'autre chose.

Quant aux publics cibles et aux acteurs envisagés, là encore, je vous en donnais des exemples le 30 mars. Je vous y renvoie dès lors que mon cabinet travaille encore sur la rédaction des arrêtés d'exécution.

Par rapport à la concurrence potentielle entre AIS et bail glissant, j'estime qu'elle est non fondée dans la mesure où plusieurs différences majeures existent entre ces dispositifs que j'estime au contraire complémentaires. D'une part, schématiquement, le dispositif AIS est prioritairement axé sur la gestion locative et, dans un second temps, sur l'accompagnement social, là où pour le bail glissant, c'est l'inverse. D'autre part, le système AIS ne prévoit aucune limite dans le temps, là où c'est tout l'attrait, pour les associations qui pratiqueront le bail glissant, d'avoir une limite de temps – tant pour l'autonomie de la personne suivie que pour la solidité financière de l'association. Enfin, le système AIS prévoit des plafonds de revenus, pas le bail glissant. Dire dès lors qu'il s'agit des « mêmes plates-bandes » me semble excessif.

Enfin, l'utilité réelle de mettre en place pareil dispositif juridique est d'apporter une possibilité de sécuriser juridiquement des pratiques de terrains déjà existantes mais étant difficiles à faire perdurer juridiquement avec, comme je l'expliquais, de possibles requalifications par le juge. Néanmoins, j'en suis tout à fait ouverte et consciente, ce dispositif nouveau devra être testé et évalué dans les années à venir.

Lutte contre la discrimination

J'aborde maintenant les remarques ou critiques entendues à propos des dispositions relatives à la lutte contre la discrimination. Les éléments relatifs à la composition de ménage, aux preuves de revenus semblent choquer tout particulièrement. « Pourquoi faire ? » me demandait

vroeg de Heer Maron me. De mogelijkheid, geboden door § 2 van artikel 200ter, om andere elementen dan die uit de lijst voorzien in § 1 op te vragen, zou zo een « vrijgeleide zijn en de deur openzetten voor discriminatie », om de woorden van de Heer Maron te gebruiken.

Hieronder volgt mijn antwoord in verschillende punten.

1. Ten eerste dient te worden aangegeven dat artikel 200 ter niet de enige maatregel inhoudt van de voorziening betreffende de gelijkheid van behandeling en niet-discriminatie. Deze voorziening wordt namelijk in titel X ingevoegd, waarvan het toepassingsgebied uitgebreid wordt tot de privésector. Deze titel bevat reeds een extreem volledige voorziening betreffende de strijd tegen discriminatie en de gelijkheid van behandeling inzake de toegang tot huisvesting, alsook een verantwoording van de gemaakte onderscheiden, die in wezen niet herhaald hoeft te worden (artikels 194 tot 214).

De Brusselse Huisvestingscode behandelt zo het principe van gelijkheid van behandeling alsook het verbod op elke rechtstreekse en onrechtstreekse discriminatie, en het verbod om te bevelen tot discriminatie of pesterijen (artikel 194). De Code bepaalt bovendien reeds beschermingsvoorzieningen (modaliteiten voor het indienen van klachten van slachtoffers van discriminatie, schadevergoedingen, enz. (hoofdstuk V), alsook strafrechtelijke sancties die kunnen oplopen tot een gevangenisstraf (hoofdstuk VI).

Hieruit volgt dat de doelstelling om de principes van gelijkheid van behandeling en niet-discriminatie in het kader van de toegang tot huisvesting uit de privésector te behandelen en toe te passen, gehaald wordt dankzij de uitbreiding van het toepassingsgebied van titel X tot de private sector.

Ter herinnering: de uniformisering die hieruit voortvloeit, beantwoordt aan de wens die het Interfederaal centrum voor gelijkheid van kansen uitdrukte in haar Aanbeveling 141/9 maart 2016, namelijk om « het toepassingsgebied van titel X van de Brusselse Huisvestingscode uit te breiden tot de private huurmarkt », zodat « elk veld van huisvesting op dezelfde manier in dezelfde wettekst beschermd wordt » (Aanbeveling 141/9 maart 2016 betreffende de gelijkheid van behandeling op de private huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar aanleiding van de inwerkingtreding van de zesde Staatshervorming, pp. 2-3).

2. De ordonnantie in ontwerp heeft als doel het nader toelichten van de selectie van de kandidaat-huurders, aangezien discriminatie in het algemeen tijdens deze stap in het proces van totstandbrenging van een huurrelatie het vaakst voorkomt. Daarom zijn de artikels 200 bis en 200 ter in dit hoofdstuk ingevoegd.

M. Maron. La possibilité ouverte par le paragraphe 2 de l'article 200ter de demander des éléments autres que ceux repris au sein de la liste prévue au paragraphe 1^{er} serait ainsi une « carte blanche, une porte ouverte à la discrimination », pour reprendre les mots entendus.

Voici ma réponse en plusieurs points.

1. Il convient tout d'abord de relever que l'article 200ter ne constitue pas l'unique mesure du dispositif relatif à l'égalité de traitement et à la non-discrimination. En effet, ce dernier s'insère dans le titre X, dont le champ d'application est étendu au secteur privé. Ce dernier titre contient déjà un dispositif extrêmement complet relatif à la lutte contre la discrimination et à l'égalité de traitement en matière d'accès au logement, ainsi qu'à la justification des distinctions opérées, qu'il n'est pas inutile de rappeler en substance (articles 194 à 214).

Le Code bruxellois du Logement consacre ainsi le principe de l'égalité de traitement ainsi que l'interdiction de toute discrimination directe ou indirecte, et l'interdiction d'émettre une injonction de discriminer ou de harcèler (article 194). Il prévoit en outre déjà des dispositifs de protection (modalités d'introduction des plaintes des victimes de discrimination, allocation de dommages et intérêts, etc. (chapitre V)), ainsi que des sanctions pénales allant jusqu'à l'emprisonnement (chapitre VI).

Il s'ensuit que l'objectif consistant à consacrer et à appliquer les principes d'égalité de traitement et de non-discrimination dans le cadre de l'accès au logement du secteur privé est rencontré par l'extension du champ d'application du titre X à ce dernier.

Pour rappel, l'uniformisation qui en résulte répond à la volonté exprimée dans la recommandation 141/9 mars 2016 du Centre interfédéral pour l'égalité des chances (Unia) d'« étendre le champ d'application du titre X du Code bruxellois du Logement au marché locatif privé », de sorte que « tout le champ du logement serait protégé de la même manière dans le même texte légal » (recommandation 141/9 mars 2016 relative à l'égalité de traitement sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale suite à l'entrée en vigueur de la sixième réforme de l'État, pp. 2-3).

2. L'ordonnance en projet a pour but d'apporter des précisions sur la sélection des candidats locataires, dans la mesure où c'est généralement lors de cette étape du processus de création de la relation locative que les discriminations sont le plus susceptibles d'intervenir, raison pour laquelle les articles 200bis et 200ter sont insérés dans ce chapitre.

De ordonnantie behandelt in diens artikel 200 bis het recht van een verhuurder om vrij zijn huurder te kiezen, in overeenstemming met het principe van de wilsautonomie, maar omkaderd deze vrijheid, want de selectie van kandidaat-huurders mag niet gebeuren op basis van discriminatie, waardoor het ontwerp zich in het algemene, bredere kader van de strijd tegen elke vorm van discriminatie situeert. De ordonnantie maakt de gelijke toegang tot openbare en private huisvesting voor iedereen mogelijk en draagt zo in het algemeen bij tot de ontwikkeling van democratische en tolerante samenlevingen.

Hoofdstuk IV/1 is van toepassing op alle fasen van de procedure voor het verkrijgen van een woning. Het bepaalt de informatie en de bewijsstukken die een verhuurder mag opvragen, enerzijds in de precontractuele fase, namelijk aan een kandidaat-huurder met het oog op het selecteren van de uiteindelijk weerhouden huurder, en anderzijds aan de weerhouden huurder om de huurovereenkomst te kunnen opstellen, afsluiten en uitvoeren.

3. Artikel 200ter licht daarom de gegevens die de verhuurder in de precontractuele en contractuele fase mag verzamelen nader toe. Het bepalen van deze gegevens is cruciaal om net elke vorm van discriminatie die het resultaat zou kunnen zijn van het niet-reguleren van de sector te kunnen vermijden, en is gebaseerd, in overeenstemming met de richtsnoeren inzake gelijkheid en niet-discriminatie, op de proportionaliteit van de ontvangen gegevens, namelijk op de compatibiliteit ervan en op het nut ervan voor het bereiken van het doel waarmee ze zijn aangevraagd.

Aanbeveling nr. 01/2009 van 19 maart 2009 aan de verhuurders en de vastgoedmakelaars betreffende de behandeling van de gegevens van kandidaat-huurders, opgesteld door de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, dient wat dit betreft als leidraad voor het bepalen van de proportionaliteit van de gegevens met betrekking tot de doeleinden die een verhuurder of een vastgoedkantoor nastreeft door deze gegevens te verzamelen. Wat dit betreft dient gezegd dat de wetgever omzichtiger te werk is gegaan dan de Commissie, aangezien hij het verzamelen van bepaalde gegevens die door de Commissie nochtans als legitiem en proportioneel worden beschouwd, niet toestaat (bijvoorbeeld informatie over een eventuele mentale of fysieke handicap van de kandidaat-huurder).

De Commissie baseert zich op de vaststelling dat burgers regelmatig om informatie vragen via haar secretariaat, omdat hen in het kader van de zoektocht naar een huurwoning door de eigenaars van te huur gestelde woningen of door vastgoedkantoren gevraagd wordt om verschillende gegevens met een persoonlijk karakter te bezorgen. Deze personen stellen zich in het algemeen

Elle consacre, en son article 200bis, le droit pour un bailleur de choisir librement son locataire, conformément au principe de l'autonomie de la volonté, mais encadre néanmoins cette liberté, dans la mesure où la sélection doit intervenir sans discrimination à l'égard des candidats locataires, situant ainsi le projet dans le cadre général plus large de la lutte contre toute forme de discrimination. Elle permet l'accès égalitaire au logement public et privé à tous les individus et contribue de la sorte globalement au développement de sociétés démocratiques et tolérantes.

Le chapitre IV/1 s'applique à toutes les phases de la procédure d'obtention d'un logement. Il détermine les informations et les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à demander, d'une part, au stade précontractuel, c'est-à-dire à un candidat preneur, en vue de sélectionner le preneur finalement retenu, et, d'autre part, au preneur retenu, afin de rédiger, conclure, et exécuter le contrat de bail.

3. L'article 200ter précise dès lors les données que le bailleur est autorisé à recueillir au stade précontractuel et au stade contractuel. La détermination de ces données est cruciale, pour éviter précisément toute discrimination qui pourrait résulter d'une non-régulation du secteur, et s'articule, conformément aux principes directeur en matière d'égalité et de non-discrimination, autour de la proportionnalité de la donnée recueillie, en d'autres termes de sa compatibilité et de sa nécessité avec la réalisation de l'objectif pour lequel elle est sollicitée.

La recommandation n° 01/2009 du 19 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires, réalisée par la Commission de la protection de la vie privée, sert à cet égard de guide dans l'appréciation de la proportionnalité des données avec les finalités poursuivies par leur collecte par un bailleur ou une agence immobilière. Il convient à cet égard de relever que le législateur a été plus précautionneux que la Commission, en n'autorisant pas le recueil de certaines données considérées pourtant comme légitimes et proportionnées par la Commission (p. ex. : informations sur un éventuel handicap mental ou physique du candidat preneur).

La commission part du constat que des demandes d'informations sont régulièrement introduites auprès d'elle via son secrétariat par des citoyens qui, dans le cadre de la recherche d'un logement à louer, se voient invités à fournir diverses données à caractère personnel les concernant aux propriétaires des biens offerts en location ou à des agences immobilières. Ces personnes s'interrogent généralement

vragen bij de wettigheid van deze praktijk ten opzichte van de wetgeving op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Uit de behandelde dossiers blijkt dat er meer en meer informatie, waarvan de relevantie geanalyseerd moet worden, wordt gevraagd aan kandidaat-huurders om hun solvabiliteit te kennen, of algemener om er zeker van te zijn dat het goed « degelijk » gehuurd zal worden. Sommige vastgoedkantoren gebruiken overigens een formulier waarin naar informatie wordt gevraagd, vaak vrij verregaand, en dat de kandidaat-huurders moeten invullen alvorens een huurovereenkomst af te sluiten en in sommige gevallen voorafgaand aan het bezoek van het te huur gestelde goed. Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat biedt zijn leden dan weer een modelformulier voor het opvragen van informatie bij de kandidaat-huurders.

De ontwerpordonnantie is er bijgevolg op gericht om een reeds bestaande praktijk af te bakenen en dient, zoals de voorbereidende werkzaamheden van deze bepaling aangeven, in het licht van deze aanbeveling alsook in het licht van de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer gelezen te worden.

De gegevens met een persoonlijk karakter moeten in ieder geval verzameld worden met inachtneming van het proportionaliteitsbeginsel en van artikel 4, § 1, 3°, van de wet van 8 december 1992. De gegevens moeten met andere woorden gepast, relevant en niet-overdreven zijn ten opzichte van de einddoelen waarvoor ze verzameld worden, namelijk, in het kader van deze ontwerpordonnantie, het selecteren van de huurder, de ondertekening en de uitvoering van de huurovereenkomst. Zoals de voorbereidende werkzaamheden reeds aangaven, lijkt volgens de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer het einddoel van de selectie van de huurder met het oog op het afsluiten van een huurovereenkomst bepaald, explicet en wettig.

4. Artikel 200ter, § 1, staat de verhuurder, met het oog op de selectie van de kandidaat-huurder en het opstellen en afsluiten van de huurovereenkomst, toe om te vragen naar de gezinssamenstelling van de huurder. De hoofddoelstelling van deze bepaling is om het aantal bewoners van de woning te bepalen en om ervoor te zorgen dat er voorzien kan worden in de huurbehoeften van de huurders en de verhuurders.

– De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is van oordeel dat het verzamelen van dit gegeven niet overdreven is, rekening houdend met enerzijds het nagestreefde einddoel van de selectie van een huurder, en anderzijds de artikelen uit het Burgerlijk Wetboek, namelijk :

sur la légalité de cette pratique au regard de la législation relative à la protection de la vie privée.

Les dossiers traités révèlent que de plus en plus d'informations, dont la pertinence doit être analysée, sont demandées aux candidats locataires dans le but de s'assurer de leur solvabilité, ou plus généralement de s'assurer que l'immeuble sera « bien » loué. Par ailleurs, certaines agences ont recours à un formulaire de demande d'informations, assez fouillé, que les candidats locataires sont invités à remplir préalablement à la conclusion d'un contrat de bail et, dans certains cas, préalablement à la visite du bien mis en location. Le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires propose, quant à lui, à ses membres un formulaire-type de demande d'informations aux candidats locataires.

Le projet d'ordonnance vise dès lors à baliser une pratique déjà existante, et doit être lu, comme l'indiquent les travaux préparatoires de cette disposition, à la lumière de cette recommandation ainsi que de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée.

Les données à caractère personnel recueillies doivent en toute hypothèse l'être dans le respect du principe de proportionnalité et de l'article 4, § 1^{er}, 3°, de la loi du 8 décembre 1992. Elles doivent dès lors être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont recueillies, c'est-à-dire, dans le cadre du présent projet d'ordonnance, les finalités de sélection du preneur, de signature et d'exécution du contrat de bail. Comme le précisent les travaux préparatoires, selon la Commission de la protection de la vie privée, la finalité de la sélection du preneur en vue de la conclusion d'un contrat de bail apparaît déterminée, explicite et légitime.

4. L'article 200ter, § 1^{er}, autorise le bailleur, en vue de la sélection du candidat locataire et de la rédaction et de la conclusion du contrat de bail, à demander la composition de ménage du preneur. Cette disposition a pour objectif essentiel de déterminer le nombre d'occupants du logement et de permettre de répondre aux besoins locatifs des preneurs et des bailleurs.

– La Commission de la protection de la vie privée estime que la récolte de cette donnée n'est pas excessive compte tenu, d'une part, de la finalité poursuivie qui est de sélectionner un preneur et, d'autre part, des articles suivant du Code civil :

- artikel 1720, aangezien dit bepaalt dat de verhuurder het gehuurde goed moet afleveren en in zodanige staat moet onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhhuurd is, en de huurder er vreedzaam gebruik van moet laten maken gedurende de looptijd van de huurovereenkomst ;
- artikel 1735, dat bepaalt dat de huurder verantwoordelijk wordt geacht voor de schade en het verlies veroorzaakt door de personen die zich ter plaatse bevinden.
- De huurder kan overigens onderworpen worden aan provisies voor de kosten en lasten die geschat worden op basis van het aantal bewoners van het gehuurde goed. Bijvoorbeeld, wanneer de kosten voor het waterverbruik of de verwarmingskosten tussen verschillende huurders van hetzelfde gebouw dat aan de verhuurder toebehoort, gedeeld worden, kan een maandelijkse provisie worden vastgesteld die in functie van de gezinssamenstelling aanzienlijk kan variëren.

De voorbereidende werkzaamheden lichten nader toe dat het weigeren van het bekend maken van de burgerlijke staat of gezinssamenstelling door de huurder niet kan rechtvaardigen dat een verhuurder weigert de huurovereenkomst te ondertekenen.

In antwoord op de opmerking van de afdeling wetgeving van de Raad van State in zijn advies nr. « 60.380/3 van 3 januari 2017, wordt er in de voorbereidende werkzaamheden benadrukt dat er geen incoherente bestaat met de overweging dat de weigering om bepaalde gegevens mee te delen geen aanleiding mag geven tot een weigering van de verhuurder om de huurovereenkomst te sluiten. Deze bepaling en ook de voorbereidende werkzaamheden van artikel 200 ter vertalen de wil van de wetgever om zich in dit verband aan het advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer aan te passen.

5. Artikel 200ter staat de verhuurder eveneens toe om het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt op te vragen. Het verzamelen van dit gegeven, naast het feit dat dit in de praktijk erg vaak gebeurt, helpt de verhuurder om te bepalen of een kandidaat-huurder in staat is om al zijn contractuele verplichtingen na te komen, zoals de voorbereidende werkzaamheden aangeven. Deze verplichtingen beperken zich niet enkel tot de betaling van de huur, maar kunnen ook gaan over de kosten van de werkzaamheden die de huurder op zich neemt in het kader van een renovatiehuurovereenkomst, zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten, de verzekeringspremies, de kosten van de huurherstellingen of de kosten voor de huurder in verband met het terug in de oorspronkelijke staat brengen van het gehuurde goed.

Het is van belang te preciseren dat deze mogelijkheid omkaderd en beperkt wordt in de voorbereidende werkzaamheden, die explicet preciseren dat de naleving van het

- l’article 1720, puisqu’il dispose que le bailleur doit délivrer le bien loué, l’entretenir en état de servir à l’usage pour lequel il a été loué et en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;
- l’article 1735, qui prévoit que le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes présentes dans les lieux.
- Le preneur peut par ailleurs être redevable de provisions pour des frais et charges à estimer selon le nombre d’occupants du bien loué. Par exemple, lorsque la répartition du coût des eaux consommées ou des frais de chauffage se fait entre divers locataires d’un même immeuble appartenant au bailleur, une provision mensuelle doit être fixée, qui peut varier de manière importante selon la composition du ménage.

Les travaux préparatoires précisent que le refus de communication, de la part du preneur, de son statut ou de sa composition de ménage ne peut justifier un refus, de la part du bailleur, de conclure le contrat de bail.

Afin de répondre à la remarque de la section de législation du Conseil d’État dans son avis n° 60.380/3 du 3 janvier 2017, les travaux préparatoires soulignent qu’il n’y a pas d’incohérence à considérer que le refus de communication de certaines données ne peut donner lieu à un refus de conclure le contrat de bail par le bailleur. Cette disposition ainsi que les travaux préparatoires de l’article 200ter traduisent la volonté du législateur de se conformer à cet égard à l’avis de la Commission de la protection de la vie privée.

5. L’article 200ter autorise également le bailleur à solliciter le montant des ressources financières dont dispose le preneur. La récolte de cette donnée, outre qu’elle est très fréquente en pratique, constitue, comme l’indiquent les travaux préparatoires, un indice permettant au bailleur de déterminer si le candidat preneur est en mesure d’assumer l’ensemble de ses obligations contractuelles. Celles-ci ne se limitent pas exclusivement au paiement des loyers, mais peuvent aussi concerner le coût des travaux que le preneur s’engage à prendre en charge dans le cadre d’un bail de rénovation, sa part dans les charges communes, les primes d’assurances, le coût des réparations locatives, ou encore, par exemple, les frais de remise en état du bien loué qui incomberaient au preneur.

Il est important de préciser que cette possibilité est encadrée et limitée dans les travaux préparatoires, qui précisent expressément que le respect du principe de

proportionaliteitsbeginsel en het nagestreefde einddoel van het verzamelen van dit gegeven geen globalere analyse van de financiële situatie van de kandidaat-huurder inhoudt.

- De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levensfeer oordeelt wat dit betreft dat « het controleren van de solvabiliteit van een mogelijke huurder zich in principe moet beperken tot de vraag of de huurder op het eerst gezicht over voldoende regelmatige inkomsten beschikt om zijn kosten te kunnen dekken », en preciseert dat « als verschillende gegevens elk afzonderlijk als relevant worden beschouwd, dit daarom niet betekent dat ze samen genomen nog steeds proportioneel zijn ».
- UNIA beveelt zelfs aan dat indien de verhuurder betalingsbewijzen van vroegere huurgelden opvraagt, dit niet meer mag zijn dan drie opeenvolgende maanden huur (Modelformulier opgesteld door het Interfederaal Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding en het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV)).

De voorbereidende werkzaamheden preciseren explicet dat deze bepaling veronderstelt dat noch de oorsprong noch de aard van het bedrag van de middelen waarover de huurder beschikt door de verhuurder in aanmerking genomen mogen worden, zodat net elke vorm van discriminatie ten opzichte van het statuut van de huurder (sociaal, professioneel of ander) vermeden wordt.

Het bedrag van de middelen van de huurder kan nagetrokken worden door het bezorgen van documenten die zijn inkomsten bewijzen, zoals met name een loonfiche, bankrekeninguittreksels, werkloosheidsvergoedingen, uitkeringen van het ziekenfonds, uitkeringen voor personen met een handicap. De verhuurder mag in principe niet vragen naar de identiteit van de schuldenaar van de inkomsten. Om dit te garanderen kan de identiteit van de schuldenaar bijvoorbeeld zwart gemaakt worden op de rekeninguittreksels. De voorbereidende werkzaamheden geven echter aan dat de verhuurder, wanneer deze legitieme redenen heeft om te twijfelen aan de echtheid van de bezorgde documenten, de identiteit van de schuldenaar van de inkomsten mag opvragen indien hij zijn vraag motiveert met objectieve en redelijke elementen.

6. Wat betreft de tweede vraag in verband met artikel 200ter: dit artikel bepaalt principieel dat het verboden is om andere gegevens dan die uit de lijst te verzamelen, hetgeen een belangrijke garantie is voor de kandidaat-huurders. Zeggen dat dit een vrijgeleide is om te discrimineren is naar mijn gevoel daarom een beetje de tekst omgekeerd lezen ! Er staat letterlijk het omgekeerde. De voorbereidende werkzaamheden beogen met name de gegevens in verband met de leeftijd, de etnische origine, een uittreksel uit het strafregister, de referenties, het beroep, de staat van mentale of fysieke gezondheid.

proportionnalité et de la finalité poursuivie par la collecte de cette donnée ne s'accommode pas d'une analyse plus globale de la situation financière du candidat preneur.

- La Commission de la protection de la vie privée estime à cet égard que « le contrôle de la solvabilité du locataire potentiel doit, en principe, se limiter à la question de savoir si le locataire dispose, à première vue, de revenus suffisamment réguliers pour faire face à ses charges », et précise que « si diverses données sont estimées séparément pertinentes, ceci ne signifie pas nécessairement qu'en cas d'accumulation, elles soient encore proportionnelles ».
- Unia recommande même que, si le bailleur sollicite des preuves de paiement de loyers antérieurs, celles-ci ne puissent être supérieures à trois mois de loyers consécutifs (Formulaire-type rédigé par le Centre inter-fédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations et l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI)).

Les travaux préparatoires précisent expressément que cette disposition suppose que ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le preneur ne puissent être prises en considération par le bailleur, afin, précisément, d'éviter toute discrimination liée au statut du preneur (social, professionnel ou autre).

Le montant des ressources du preneur peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. À cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte. Cependant, et pour autant qu'il ait des raisons légitimes de douter de la véracité des documents communiqués, les travaux préparatoires indiquent que le bailleur peut solliciter l'identité du débiteur de revenus, s'il motive sa demande par des éléments objectifs et raisonnables.

6. Quant à la deuxième question relative à l'article 200ter, celui-ci prévoit par principe une interdiction de recueillir toute donnée relative au preneur autre que celles énumérées, ce qui constitue une importante garantie dans le chef des candidats preneurs. Dire qu'il s'agit d'une carte blanche à discriminer, c'est donc à mon sens lire un peu le texte à l'envers ! Il dit textuellement le contraire. Sont notamment visées dans les travaux préparatoires les données relatives à l'âge, l'origine ethnique, un extrait du casier judiciaire, les références, la profession, l'état de santé mentale ou physique.

Het artikel bepaalt de voorwaarden waartegen zulke gegevens die van tevoren uitgesloten zijn toch verzameld zouden kunnen worden, namelijk omwille van de redenen die zoets rechtvaardigen, voorzien in artikels 195 en 197 van titel X van de Code. De ontwerpordonnantie bevat wat dit punt betreft dus niets nieuws ten opzichte van de bestaande versie van de Code. De gegevensverzameling moet een legitiem einddoel nastreven, moet met serieuze redenen verantwoord worden en mag niet verder gaan dan hetgeen noodzakelijk is om het door de verhuurder nastreefde einddoel te bereiken. Laten we ons daarom voorstellen dat een verhuurder er zeker van zou willen zijn dat er geen dieren of rokers aanwezig zijn in het goed, omwille van breekbare of makkelijk ontvlambare materialen, bijzondere gezondheidsproblemen of uit motieven die bijvoorbeeld verband houden met de veiligheid van de andere bewoners. Ik denk dat deze vraag als legitiem en serieus beschouwd kan worden, terwijl ze toch beperkt is.

Ik zou er ten slotte aan willen herinneren dat de Waalse Regering, ten minste wanneer ze deze lijn in de toekomst aanhoudt, kiest voor een systeem dat tegenovergesteld is aan de Brusselse ordonnantie. Voor het Waalse systeem wordt namelijk voorgesteld dat de verhuurder de huurder vrij en zonder te discrimineren kiest en dat de Regering hier ook een niet-exhaustieve lijst van documenten opstelt, maar dan met de documenten die niet mogen worden opgevraagd. Zij zullen dus alle informatie die een verhuurder niet van een huurder mag verlangen moeten opsommen, zodat elk gegeven dat niet door het ontwerpdecreet als verboden wordt beschouwd, opgevraagd zal kunnen worden. De filosofie van het Waalse systeem zet de deur dus open voor een groot aantal gegevens van alle soorten die opgevraagd mogen worden. Moet er ook geroepen worden dat dit « de deur opent » voor discriminatie ? Ik denk het niet. Maar ik denk dat het praktisch niet haalbaar en niet nodig is om de deur voor alle soorten informatie te sluiten, aangezien ik het moeilijk te geloven vind dat het mogelijk is om op voorhand alle informatie te bepalen die legitiem mag worden opgevraagd.

Ik concludeer : het slaan van loos alarm over een systeem dat in wezen gebaseerd is op de gezamenlijke aanbevelingen van UNIA en de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, hetgeen in het lang en in het breed beschreven wordt in de commentaren van de artikels, lijkt me overdreven, aangezien u daarmee de expertise van deze instellingen, die nochtans in zo'n zaken zijn gespecialiseerd zijn, in vraag stelt. Ik heb overigens gemerkt dat er amendementen werden ingediend voor deze gevoelige thematiek.

Modelhuurovereenkomst

Ik heb ook kritiek gehoord, al was die beknopter en minder zwaar, op het niet-verplichte karakter van de modelhuurovereenkomst. Waarom heb ik dit niet verplicht gemaakt ? Het antwoord is vrij eenvoudig. Enerzijds was

L'article détermine les conditions auxquelles de telles données *a priori* exclues pourraient néanmoins être recueillies, à savoir dans le respect des motifs de justifications prévus aux articles 195 et 197 du titre X du Code, de sorte que, sur ce point, le projet d'ordonnance n'apporte rien de nouveau par rapport à la mouture existante du Code. La récolte de ces données doit poursuivre une finalité légitime, être justifiée par des motifs sérieux, et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre la finalité poursuivie par le bailleur. Imaginons dès lors un bailleur qui souhaiterait s'assurer de l'absence d'animaux ou de fumeurs à cause de matériaux fragiles ou facilement inflammables, de problèmes de santé particulier ou encore pour des motifs liés par exemple à la sécurité des autres habitants. J'estime que cette demande pourrait être considérée comme légitime et sérieuse tout en étant limitée.

Je souhaiterais enfin rappeler que le Gouvernement wallon opte, du moins s'il maintient cette ligne à l'avenir, pour un système qui se situe à l'opposé de l'ordonnance bruxelloise, puisqu'il y est proposé que le bailleur choisisse librement et sans discrimination le locataire et que le Gouvernement établisse une liste, ici aussi non exhaustive, de documents, mais ceux-ci seront ceux qui ne pourront pas être demandés. Il s'agira donc d'énumérer toutes les informations qu'un bailleur ne peut pas solliciter d'un preneur, de sorte que toute information qui n'est pas considérée comme interdite par le projet de décret, pourra être sollicitée. La philosophie du système wallon ouvre dès lors la porte à un grand nombre de données de toute sorte susceptibles d'être recueillies. Faut-il également crier à la « porte ouverte » à la discrimination ? Je ne le pense pas. Mais je ne pense pas praticable ou nécessaire de fermer la porte à toutes autres informations dans la mesure où il m'apparaît fragile de croire qu'il est possible de déterminer à l'avance toutes les informations qu'il serait légitime ou non de demander.

En conclusion, crier ainsi au loup à l'égard d'un système qui s'est essentiellement basé sur les recommandations conjointes d'Unia et de la Commission de la protection de la vie privée, chose décrite en long et en large dans les commentaires des articles, me semble excessif dans la mesure où il s'agit dès lors de remettre en cause l'expertise de ces organes dont c'est pourtant la spécialité. J'ai par ailleurs pris bonne note que des amendements ont été déposés sur cette thématique sensible.

Bail-type

De manière plus brève car moins prégnante, j'ai aussi entendu des critiques sur le caractère non obligatoire du bail-type. Pourquoi ne pas l'avoir imposé ? La réponse est assez simple. D'une part, il était prévu que ce bail-type soit

er voorzien dat deze modelhuurovereenkomst in samenwerking met de vertegenwoordigers van de verhuurders en van de huurders opgesteld zou worden. Wij hebben hiervoor verschillende keren met hen samengezeten, en al snel bleek uit de vergaderingen dat het onmogelijk was om tot een consensus te komen, zowel wat betreft de al dan niet verplichte draagwijdte van de model huurovereenkomst als over diens inhoud. Anderzijds zal de modelhuurovereenkomst bepalingen bevatten die niet reglementair zijn door de ontwerpordonnantie en daarom vonden we dat het niet veel zin had om een model huurovereenkomst te verplichten als de inhoud ervan zich beperkt tot de bepalingen die reeds in de wetgeving worden voorgeschreven. Laten we wat dit betreft niet vergeten dat artikel 216 van de ontwerpordonnantie het volgende bepaalt : « Behalve wanneer ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend ». Welnu, zelfs indien de dwingende regels de meerderheid uitmaken, zijn het niet de enige regels ! En het verplicht maken van een huurovereenkomst met een vooraf bepaalde inhoud zou het risico inhouden dat de contractuele vrijheid van de partijen met betrekking tot de volledige niet-dwingende inhoud van de wetgeving op de huurovereenkomsten onnodig teniet wordt gedaan of ingeperkt wordt. Er is een ontwerp van modelhuurovereenkomst opgesteld dat nog door de Regering moet worden goedgekeurd. Het idee is dat deze via het internet toegankelijk en evolutief is, zodat de partijen verschillende clausules die hen worden aangeboden kunnen « aanklikken » en « aanvinken », waarbij ze de gevolgen van hun keuzes begrijpen. Uiteindelijk gaat het er hem vooral om de Brusselaars een nieuwe tool te geven die makkelijk toegankelijk en vooral gratis is – want veel modelhuurovereenkomsten zijn tegenwoordig betalend –, met meer zekerheid dat de ondertekende huurovereenkomst overeenstemt met de nieuwe wetgeving.

Energiewerkzaamheden

Ik heb ook verschillende vragen of opmerkingen gehoord in verband met de werkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties van onroerende goederen. Daarbij heb ik gemerkt dat sommigen in werkelijkheid problemen hadden met het gebrek aan een omkadering van de verhoging van de huurprijs die daarmee gepaard zou gaan.

Naast de thematiek van de omkadering van de huurprijzen die daarnet uiteengezet is, werd deze kwestie grondig onderzocht alvorens ze over te laten aan de wil van de partijen. Ik zou eraan willen herinneren dat dit artikel het in werkelijkheid mogelijk maakt om tijdens de looptijd van de huurovereenkomst en buiten de gevallen van dringende herstellingen werkzaamheden uit te voeren – die iedereen ten goede komen, aangezien ze onrechtstreeks de bescherming van het milieu beogen. De verhuurder kan dit, tegen bepaalde voorwaarden die in artikel 221 worden bepaald, doen zonder akkoord van zijn huurder. Wanneer hij echter een verhoging van de huurprijs verlangt naar aanleiding van deze werkzaamheden, die *a priori* geen zware werken kunnen zijn aangezien ze geen onredelijk

rédigé en collaboration avec les représentants des bailleurs et des locataires. Nous les avons rencontrés à plusieurs reprises à cet égard et il est très vite ressorti des réunions qu'il était impossible d'arriver à un consensus, tant sur la portée obligatoire ou non du bail-type que sur son contenu. D'autre part, le bail-type comprendra des dispositions qui ne sont pas réglementaires par le projet d'ordonnance et nous avons dès lors estimé que cela n'aurait pas beaucoup de sens de rendre obligatoire un bail-type si son contenu se limite aux dispositions déjà impératives de la législation. Rappelons à ce propos que l'article 216 du projet d'ordonnance dispose que « Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives ». Or, même si les règles impératives sont majoritaires, elles ne sont pas exclusives ! Et rendre obligatoire un contrat de bail au contenu prédéterminé aurait risqué d'empêcher ou de freiner de façon inutile la liberté contractuelle des parties pour tout le contenu non impératif de la législation sur le bail. Un projet de bail-type est rédigé et doit encore être approuvé par le Gouvernement. L'idée est qu'il soit accessible sur Internet et évolutif de manière à ce que les parties puissent « cliquer » et « cocher » quand plusieurs clauses possibles s'offrent à elles, tout en comprenant les conséquences de leurs choix. En définitive, il s'agit surtout d'offrir aux Bruxellois un nouvel outil, facile d'accès et surtout gratuit, là où de nombreux baux-types restent à ce jour payants, avec de plus la certitude que le bail signé soit conforme à la nouvelle législation.

Travaux énergétiques

J'ai également entendu plusieurs questions ou remarques quant aux travaux d'amélioration énergétique des biens tout en notant qu'en réalité, ce qui posait problème à certains, c'était l'absence d'encadrement de l'augmentation de loyer qui y serait liée.

Au-delà de toute la thématique sur l'encadrement des loyers, développée il y a quelques instants, cette question a été étudiée en profondeur avant de s'en remettre à la volonté des parties. Rappelons que cet article permet en réalité de réaliser des travaux – pour le bien commun de tous puisqu'il vise indirectement la protection de l'environnement – en cours de bail et en dehors des hypothèses de réparations urgentes. Le bailleur peut à cet égard, à certaines conditions définies dans l'article 221, le faire sans l'accord de son locataire. Par contre, s'il désire une augmentation de loyer à la suite de ces travaux, légers *a priori* vu qu'ils ne peuvent entraîner de perte de jouissance déraisonnable, il devra obtenir l'accord de son locataire. À défaut de celui-ci, les parties restent libres, en cours de bail

verlies van het genot van de verhuurde woning tot gevolg mogen hebben, is hiervoor het akkoord van zijn huurder vereist. Bij ontstentenis van zo'n akkoord staat het de partijen steeds vrij om, in bepaalde periodes tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, namelijk de driejarige periodes, hun geschil met betrekking tot de huurprijs in de rechtbank te beslechten, in overeenstemming met het reeds bestaande systeem.

Maar ik zou komaf willen maken met een bepaald hersenspinsel dat erg aantrekkelijk is op papier maar onrealistisch is in de praktijk, namelijk dat het perfect mogelijk zou zijn om –op voorhand– de verhoging van de huurprijs te koppelen aan de verlaging van de lasten uit hoofde van de huurder. Studies van Leefmilieu Brussel tonen aan dat er in dezelfde gebouwen van dezelfde energieklaasse regelmatig tien keer meer wordt verbruikt, zich daarbij baserend op factoren die niets te maken hebben met het energieprestatieniveau ! Het is een illusie om te geloven dat iedereen, overigens met of zonder reden, op dezelfde manier verwarmt en energie verbruikt. Dat is hetzelfde als het negeren van de verschillen op het vlak van weersomstandigheden, die soms erg wisselvallig zijn. Er zijn wat dit betreft experimenten gehouden die amper tot resultaten hebben geleid en in ieder geval weinig veelbelovend zijn wat betreft het creëren van een systeem waarin de verhoging van de huurprijs in cijfers vastgelegd zou zijn. Bijgevolg leek het feit om deze kwestie over te laten aan de wil van de partijen een coherentere keuze. Laten we niet vergeten dat de werkzaamheden ter verbetering van de energieprestaties op het einde van de rit win-winoperaties zijn voor iedereen.

Ik heb ook nota genomen van de ingediende amendementen, met name de amendementen die door de meerderheid zijn ingediend. Aangezien deze er niet naar streven om de verhoging van de huurprijs in cijfers vast te leggen, maar eerder om deze verhoging af te bakenen, zie ik er geen bijzondere graten in.

Registratie

Ik heb ook een vraag gehoord van de Heer Maron over het thema van de registratie van de huurovereenkomsten, en meer bepaald over het gebruik van de beschikbare gegevens, namelijk uit statistische overwegingen, met de bedoeling de kennis voor het openbaar beleid te verbeteren.

Dit is een aspect dat ik helemaal niet negeer. We hebben vanuit deze optiek de mogelijkheid geïntroduceerd voor de Regering om in de toekomst een «woonidentiteitskaart» te creëren die het de verhuurders enerzijds makkelijker moet maken om informatie van de kandidaat-huurders te verzamelen, maar er anderzijds ook voor moet zorgen dat deze informatie in een homogener formaat beter gecentraliseerd wordt voor de administratie wanneer deze de huurovereenkomst registreert. We werken hieraan.

mais à des périodes déterminées, à savoir les triennats, de se présenter devant le juge pour mettre fin à leur différend au niveau du loyer, conformément au système déjà existant.

Mais je voudrais tordre le cou à un fantasme, certes attristant sur papier, mais irréaliste en pratique, selon lequel il serait possible de lier parfaitement – et à l'avance – l'augmentation d'un loyer à la diminution des charges dans le chef du preneur. Selon des études de Bruxelles Environnement, pour un même bâtiment de même classe énergétique, se retrouvent régulièrement des consommations allant de une à 10 fois plus élevées selon une série de facteurs n'ayant aucun rapport avec la performance énergétique ! Croire que tout le monde se chauffe et consomme de la même manière, pour de bonnes ou de mauvaises raisons d'ailleurs, est illusoire. C'est de même faire fi des différences de conditions météorologiques, parfois très aléatoires. Des expériences-pilotes dans le sens voulu ont même été menées et se sont révélées très peu satisfaisantes, et en tous les cas fort peu éclairantes dans la construction d'un système où l'augmentation du loyer serait chiffrée. Partant, le choix de s'en remettre à la volonté des parties a semblé le plus cohérent. Rappelons tout de même que des travaux d'amélioration de la performance énergétique, c'est, à terme à tout le moins, un win-win pour tous.

J'ai, ici encore, pris bonne note des amendements déposés, notamment par la majorité. Dans la mesure où ceux-ci ne visent pas à chiffrer l'augmentation du loyer mais à la baliser quelque peu, je n'y vois pas d'inconvénient particulier.

Enregistrement

J'ai également entendu une question de M. Maron sur la thématique de l'enregistrement des baux et plus singulièrement sur l'utilisation des données disponibles, dans une optique statistique d'amélioration de la connaissance pour les politiques publiques.

C'est un aspect que je ne déconsidère absolument pas. Nous avons dans cette perspective introduit la possibilité pour le Gouvernement d'établir une future «carte d'identité» du logement destinée à faciliter la vie du bailleur dans les informations à rassembler pour le candidat locataire mais aussi à mieux centraliser, dans un format plus homogène, celles-ci pour l'administration à l'occasion de l'enregistrement du bail. Nous travaillons à cet aspect.

Maar aangezien de registratie nog altijd een federale bevoegdheid is, is het moeilijk om daar veel verder in te gaan. U zal, zoals ik, waarschijnlijk ook gehoord hebben van de terugkerende problemen bij de registratie van alle huurovereenkomsten door de federale administratie. Ik heb hierover overigens schriftelijk contact gehad met de federale minister die hiermee belast is, de Heer Van Overtveld, die mij heeft verzekerd dat hij al het mogelijke doet in dit dossier.

Huurwaarborg

Wat de kwestie van de huurwaarborg betreft hebben sommigen, met name de Heer Maron, gewag gemaakt van het status quo waarvoor in het kader van deze ordonnantie werd gekozen, in het bijzonder met betrekking tot het bedrag van de waarborg. Het systeem dat in de wet van 1991 vastgesteld is, werd integraal behouden, dat klopt. U zal wat dit betreft zeker het rapport van de universiteit van Saint-Louis hebben gelezen, dat, na alle actoren op het terrein te hebben geraadpleegd, concludeert dat de standpunten hierover ver uit elkaar liggen.

Het merendeel van de geraadpleegde actoren, en met name de vertegenwoordigers van de verhuurders, zowel privé als openbaar, maar ook de BIV, de BVS, de landmeters-experten en bepaalde vrederechters, oordelen dat het bedrag van de huurwaarborg te laag is om de verhuurder voldoende te beschermen tegen de eventuele tekortkomingen van de huurder.

Wat dit betreft werpen bepaalde actoren met name op dat het verlagen van de waarborg tot twee maanden huur de verhuurder aan een groter risico blootstelt, hetgeen hem ertoe aanzet om sneller juridische stappen te ondernemen.

Ik heb dit argument in beschouwing genomen, want zoals ik reeds herhaaldelijk heb gezegd, wil ik een evenwichtige hervorming, zowel voor de verhuurder als voor de huurder.

Ik ben mij echter ook bewust van de moeilijkheden die de meest kwetsbare doelgroepen ondervinden om deze huurwaarborg samen te stellen. Daarom heb ik samen met het Woningfonds en de Brusselse OCMW's een denkoefening opgestart teneinde een systeem voor te stellen dat het bestaande systeem aanvult.

Dit systeem beoogt de volgende doelstellingen te realiseren :

- deresponsabilisering van de huurders vermijden ;
- stigmatisering vermijden ;
- de partners ermee laten instemmen.

Mais, étant donné que l'enregistrement est toujours une compétence fédérale, il m'est difficile d'aller beaucoup plus loin. Vous aurez d'ailleurs sans doute eu, comme moi, vent des problèmes récurrents que connaît l'administration fédérale pour enregistrer tous les baux. J'ai d'ailleurs eu un échange de courrier à cet égard avec le Ministre fédéral en charge de cet aspect, M. Van Overtveld, qui m'a assuré faire le maximum dans ce dossier.

Garantie locative

En ce qui concerne la question de la garantie locative, certains, notamment M. Maron, ont évoqués le statu quo qui a été retenu dans le cadre de cette ordonnance, en particulier sur le montant de la garantie. Le système prévu dans la loi de 1991 a, il est vrai, été maintenu intégralement. Vous aurez certainement lu à ce propos le rapport de l'Université Saint-Louis qui conclut sur ce point, après avoir consulté les acteurs de terrain, à des positionnements assez contrastés sur la question.

La plupart des acteurs consultés, et notamment les représentants des bailleurs tant privés que publics, mais également l'IPI, l'UPSI, les géomètres-experts et certains juges de paix, estiment que le montant de la garantie locative est trop faible pour garantir utilement le bailleur contre les éventuels manquements du preneur.

À ce sujet, certains acteurs mettent notamment en avant le fait que la réduction de la garantie à deux mois de loyer expose le bailleur à un plus grand risque, ce qui conduit celui-ci à se montrer plus prompt à agir en justice.

J'ai été sensible à cette argument car, j'ai eu l'occasion de le répéter, je souhaite une réforme équilibrée tant pour le bailleur que pour le preneur.

Cependant, je suis bien consciente des difficultés rencontrées par les publics les plus précarisés pour constituer cette garantie locative. C'est la raison pour laquelle j'ai entamé une réflexion avec le Fonds du logement et les CPAS bruxellois pour proposer un système complémentaire au système existant.

Ce système vise à rencontrer les objectifs suivants :

- éviter la déresponsabilisation des locataires ;
- assurer la non-stigmatisation ;
- obtenir l'adhésion des partenaires.

Deze denkoefening loopt momenteel nog. Ze zal dit jaar echter worden afgerond. In dit stadium lijkt een hervorming van de Huisvestingscode niet nodig. Artikel 112 § 1, 5°, van de Huisvestingscode bepaalt namelijk dat het Woningfonds tot opdracht heeft om « personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen [te] 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 ». De Huisvestingscode biedt dus een breed palet van mogelijke acties. Ik zal dan ook op dit onderwerp terugkomen eens dit door de Regering is goedgekeurd.

Dit was, Dames en Heren, het einde van de antwoorden die ik wilde geven op uw vragen of opmerkingen van vorige week. Ik hoop dat ik alle vragen en opmerkingen van een antwoord heb kunnen voorzien. We zullen overigens nog de gelegenheid hebben om specifieker in te gaan op bijzondere thema's bij het bestuderen van de artikelen. Ik dank u voor uw aandacht. ».

*
* *

De heer Alain Maron staat versteld door de kritiek van de Raad van State over de redactionele kwaliteit van het ontwerp, gelet op de uitgegeven bedragen.

Hij heeft eveneens vragen bij de resultaten van de gendertest, en zegt dat hij daarmee nooit te maken heeft gehad in de dossiers die hij behandelt.

De minister antwoordt dat de test tot het besluit kwam dat het ontwerp geen verschillend effect sorteert voor mannen en vrouwen.

De heer Alain Maron merkt op dat de wet van 20 februari 1991 geleid heeft tot grote stabiliteit, door te zorgen voor evenwicht tussen verhuurder en huurder. De wijziging ervan heeft een bijzondere weerslag in Brussel, een stad van huurders. De huurmarkt staat er onder aanzienlijke druk : er zijn weinig beschikbare woningen, zelfs voor degenen die bereid zijn veel te betalen. Deze situatie beïnvloedt de betrekkingen tussen de verhuurders en huurders ten nadele van deze laatsten : het is makkelijk voor een verhuurder om een nieuwe huurder te vinden ; het is veel moeilijker voor een huurder om een nieuwe woning te vinden, vooral als hij alleenstaand is, een sociale uitkering krijgt en/of van buitenlandse afkomst is. Men merkt dus een onevenwicht tussen de partijen : de huurders hebben het moeilijker en zijn kwetsbaarder (hoewel sommige verhuurders te maken kunnen krijgen met vreselijke huurders en beide partijen tevens niet te goede trouw kunnen zijn). Indien men de wet wijzigt, moet bijgevolg voorkomen worden dat deze wijzigingen het onevenwicht enkel gaan versterken.

Cette réflexion est toujours en cours pour le moment. Elle sera toutefois achevée cette année. À ce stade, il n'apparaît pas qu'une réforme du Code soit nécessaire. L'article 112 § 1^{er}, 5°, du Code du Logement prévoit en effet que le Fonds du logement a pour mission de « 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 ». Le Code offre donc, comme vous le voyez, un large panel d'actions possibles. Je ne manquerai pas de revenir vers vous à ce sujet une fois que celui-ci aura été adopté par le Gouvernement.

Voici, Mesdames et Messieurs, les députés, la fin des réponses que j'estimais nécessaire d'apporter à vos questions ou à vos remarques entendues la semaine passée. J'espère avoir répondu à l'ensemble de celles-ci. Nous aurons par ailleurs l'occasion de revenir plus spécifiquement sur des thématiques particulières à l'occasion de l'examen des articles. Je vous remercie de votre attention. ».

*
* *

M. Alain Maron demeure interloqué par les critiques du Conseil d'État relatives à la qualité rédactionnelle du projet, vu les montants dépensés.

Il s'interroge également sur les résultats du test de genre, auquel il indique n'avoir jamais été confronté dans les matières qu'il traite.

La Ministre répond que le test concluait à une absence d'effets différenciés du projet sur les femmes et les hommes.

M. Alain Maron note que la loi du 20 février 1991, parce qu'elle assurait l'équilibre entre bailleur et preneur, a connu une grande stabilité. Sa modification revêt un impact particulier à Bruxelles, ville de locataires. Or, le marché locatif y connaît une tension importante : il y a peu de logements disponibles, même pour ceux qui sont prêts à y mettre le prix. Cette situation infléchit les rapports entre bailleurs et preneurs au détriment de ces derniers : il est facile pour un bailleur de trouver un nouveau locataire ; il est beaucoup plus difficile pour un locataire de trouver un logement, surtout s'il est seul, allocataire social et/ou d'origine étrangère. On observe donc un déséquilibre entre les parties : la situation des preneurs est plus difficile et précaire (même si certains bailleurs peuvent être confrontés à de piétres locataires et que les uns et les autres sont également susceptibles de se montrer de mauvaise foi). Dès lors, si l'on modifie la loi, il convient d'éviter que ces modifications n'aient pour effet de renforcer ce déséquilibre.

Volgens de volksvertegenwoordiger, is dat echter wat het ontwerp van ordonnantie voornamelijk doet. In de eerste plaats maakt hij gewag van discriminatie : de minister baseert zich op een aanbeveling van de privacy-commissie om te zeggen dat het ontworpen artikel 200ter niet kan gelijkgesteld worden met een tool voor discriminatie. Deze commissie houdt zich echter niet bezig met de discriminatieproblematiek. De afdeling Wetgeving zegt daarentegen dat, vermits de verhuurder deze inlichtingen mag inwinnen, minstens gesuggereerd wordt dat, als die laatste weigert een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat die inlichtingen mee te delen, er geen enkele (vorm van) discriminatie kan zijn. De verhuurder geniet dus straffeloosheid : als hij die gegevens mag vragen, kan hij ze gebruiken voor de selectie van zijn huurder, zonder vrees om beschuldigd worden van discriminatie. Men kan zich inbeelden dat hij de kandidaat kiest met de hoogste inkomens ; nochtans kunnen die inkomens van de ene dag op de andere veranderen (indien hij een job vindt of verliest, indien hij met iemand gaat samenleven of van iemand scheidt, indien een kind geboren wordt of het gezin verlaat, enz.). Het door de Regering vooropgestelde doel, de strijd tegen discriminatie, is dus enkel schijn, en de tekst doet eigenlijk het tegendeel van wat de commentaar bij de artikelen zegt. De volksvertegenwoordiger kondigt amendementen daartoe aan, want die van de meerderheid lijken hem niet alle problemen ter zake in het ontwerp te kunnen oplossen.

Wat de huurovereenkomsten van korte duur betreft, acht de volksvertegenwoordiger het duidelijk dat de positie van de verhuurder verbeterd wordt door deze regeling : hij mag hogere huurprijzen vragen en dankzij advertenties op het internet kan hij makkelijk de huurder die zijn woning verlaat vervangen. Men mag dus aannemen dat ruimschoots gebruik zal worden gemaakt van dit nieuwe systeem, met stijgende huurprijzen en meer onevenwicht tussen de verhuurder en de huurder als gevolg. Om de situatie van de stagiairs en andere gelijkaardige gevallen te regelen, kon voor een uitzonderingsregeling worden gezorgd, veeleer dan deze huurovereenkomsten op te nemen in de algemene regeling voor de huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Aan de hand van amendementen, zal gepoogd worden deze feitelijke toestand recht te zetten.

Inzake regulering van de huurmarkt, verklaart de spreker dat hij niet wenst dat het referentierooster voor de huurprijzen op lange termijn verplicht wordt. Zijn fractie heeft altijd gepleit voor een indicatief rooster. De Regering stelt een systeem voor met een rooster van de gemiddelde huurprijzen, met een marge van 10 %. De helft van de verhuurders en de huurders gaan op basis van dit rooster vaststellen dat hun huurprijs te hoog of te laag is. Wat kan de huurder doen ? Niets anders dan de verhuurder voor de vrederechter slepen, behalve als het begrip « abusieve » of « onredelijke » huurprijs opgenomen wordt in de Code. Wat kan de verhuurder doen ? Hij kan de huurprijs verhogen vanaf de volgende huurovereenkomst. De

Le député considère que c'est pourtant ce que fait le projet d'ordonnance, pour l'essentiel. Il évoque en premier lieu la question des discriminations : la Ministre se fonde sur une recommandation de la Commission de la protection de la vie privée pour affirmer que l'article 200ter en projet ne saurait être assimilé à une arme discriminatoire. Or, cette Commission ne se préoccupe pas de la problématique des discriminations. En revanche, la section de législation indique que si « le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces informations, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination ». Une impunité est donc conférée au bailleur : s'il peut demander les données en question, il peut les utiliser pour sélectionner son preneur sans crainte d'être accusé de discrimination. On peut imaginer qu'il retienne le candidat doté des plus gros revenus ; pourtant, ceux-ci peuvent changer du jour au lendemain (s'il trouve ou perd un emploi, s'il se met en ménage ou se sépare, si un enfant naît ou quitte le foyer, etc.). L'objectif affiché par le Gouvernement, la lutte contre les discriminations, n'est donc qu'apparent, et le texte fait en réalité l'inverse de ce qu'en dit le commentaire des articles. Le député annonce le dépôt d'amendements en ce sens, ceux émanant de la majorité lui paraissant inaptes à résoudre tous les problèmes que pose le projet en la matière.

S'agissant des baux de courte durée, le député juge évident que la position du bailleur est améliorée par ce dispositif : il peut exiger des loyers plus élevés et, à l'heure des annonces sur Internet, peut facilement remplacer le preneur qui quitte son logement. On peut donc anticiper un recours très large à ce nouveau système, avec pour conséquence de pousser l'ensemble des loyers à la hausse et de renforcer le déséquilibre entre preneur et bailleur. Un régime d'exception aurait pu être envisagé pour régler la situation des stagiaires et autres cas similaires, plutôt que d'inscrire ces baux dans le régime général des baux relatifs à la résidence principale du preneur. Des amendements tenteront de corriger cet état de fait.

Abordant la régulation du marché locatif, l'orateur déclare ne pas vouloir que la grille de référence des loyers devienne, à terme, obligatoire. Son groupe a toujours plaidé en faveur d'une grille indicative. Le système proposé par le Gouvernement est celui d'une grille reprenant les loyers médians, avec une marge de 10 %. La moitié des bailleurs et des preneurs vont constater, sur la base de cette grille, que leur loyer est trop élevé ou trop bas. Que peut faire le preneur ? Rien, sinon se battre contre le bailleur devant le juge de paix, sauf à inscrire dans le Code la notion de loyer « abusif » ou « déraisonnable ». Que peut faire le bailleur ? Il peut ajuster le loyer à la hausse dès le prochain contrat de bail. Le député en conclut que la grille des loyers est une

volksvertegenwoordiger leidt daaruit af dat het rooster van de huurprijzen in se een goede zaak is, maar in feite enkel tools geeft aan de verhuurder, gelet op de kleine manœuvre marge waarover de huurder concreet beschikt tijdens onderhandelingen die voorafgaan aan de overeenkomst.

De minister wijst de spreker op het feit dat hij tijdens zijn eerste interventie al gelijkaardige zaken heeft gezegd, waarop zij al heeft geantwoord.

De heer Alain Maron zegt dat de woninghuurovereenkomst slechts eenmaal geregionaliseerd wordt en dat de aangenomen tekst waarschijnlijk nauwelijks zal gewijzigd worden in de toekomst. Hij neemt dus deze enige gelegenheid te baat om zijn politieke overtuigingen nogmaals te verkondigen.

Inzake de huurwaarborg, herinnert de volksvertegenwoordiger eraan dat men tien jaar geleden overgestapt is van een bedrag van drie maanden huur naar een bedrag van twee maanden huur, zonder negatieve gevolgen voor de verhuurders, die niet minder hebben geïnvesteerd in Brussel. Zijn fractie vraagt dus dat de huurwaarborg in ieder geval beperkt wordt tot twee maanden huur, binnen de algemene regeling van de geblokkeerde rekening en alle andere huidige of toekomstige regelingen (bijvoorbeeld in geval van oprichting van een gewestelijk fonds voor de huurwaarborg). Hij betreurt dat de gevallen waarin de onderzochte tekst voorziet in waarborgen van drie maanden overeenkomen met de meest kwetsbare situaties.

De minister antwoordt dat zij al gezegd heeft dat ter zake geen consensus kon worden bereikt. Het ontwerp streeft echter naar evenwicht tussen alle partijen.

De heer Alain Maron baseert zich op de vele amendementen die werden ingediend, zowel door de meerderheid als door de oppositie om te zeggen dat er een debat aan de gang is over alle punten die de minister in haar antwoord heeft aangehaald. Hij hoopt dat de besprekingen zo open mogelijk zullen zijn, om samen te komen tot oplossingen waarmee het evenwicht tussen verhuurder en huurder kan hersteld worden.

De heer Olivier de Clippel looft het zeer grondige antwoord van de minister, en merkt op dat zij zich kennelijk goed weet te omringen. Hij meent dat het zwaartepunt van de huurmarkt de vertrouwensrelatie is tussen de verhuurder en de huurder. Dit vertrouwen is belangrijker dan de wet : uiteraard is regelgeving nodig, maar enkel om deze vertrouwensrelatie te regelen.

De spreker oppert een punt dat hij uiterst belangrijk acht en is verbaasd dat het nog niet aan bod gekomen is : de nood aan meer woningen. De overheidssector heeft daartoe bijgedragen door sociale woningen te bouwen (een

bonne idée en soi mais qu'en l'état, elle ne fournit d'armes qu'au seul bailleur, vu la faible marge de manœuvre dont dispose *in concreto* le preneur lors des négociations précontractuelles.

La Ministre signale à l'orateur qu'il a émis, lors de sa première intervention, des propos similaires auxquels elle a déjà répondu.

M. Alain Maron indique que l'on ne régionalisera le bail d'habitation qu'une seule fois et que le texte adopté ne sera probablement guère modifié à l'avenir. Il saisit donc cette occasion unique de réaffirmer ses options politiques.

En ce qui concerne la garantie locative, le député rappelle qu'on est passé, il y a dix ans, d'une garantie d'un montant équivalent à trois mois de loyers à une garantie égale à deux mois de loyers, sans conséquences négatives pour les bailleurs, qui n'ont pas moins investi à Bruxelles. Son groupe demande donc que la garantie locative soit en tout cas limitée à deux mois de loyers, dans le régime général du compte bloqué comme dans tous les autres, actuels ou futurs (par exemple, en cas d'instauration d'un fonds régional de garantie locative). Il regrette que les cas dans lesquels le texte à l'examen prévoit des garanties de trois mois correspondent aux situations les plus précaires.

La Ministre répond avoir indiqué qu'un consensus n'a pas pu être atteint sur ces questions. Le projet, toutefois, se veut équilibré, dans le respect de toutes les parties.

M. Alain Maron se fonde sur les nombreux amendements déposés tant par la majorité que par l'opposition pour déclarer que l'ensemble des points abordés par la Ministre dans sa réponse font l'objet de débats. Il espère que les discussions seront aussi ouvertes que possible, afin de parvenir ensemble à des solutions permettant de rééquilibrer le rapport entre bailleur et preneur.

M. Olivier de Clippel salue la réponse très approfondie de la Ministre, dont il note qu'elle sait manifestement bien s'entourer. Il est d'avis que le centre de gravité du marché locatif, c'est la relation de confiance entre bailleur et preneur. Cette confiance prime la loi : il faut certes une réglementation, mais uniquement pour encadrer cette relation de confiance.

L'orateur soulève un point qu'il estime central et dont il s'étonne qu'il n'ait pas encore été abordé : celui de la nécessité d'augmenter le nombre de logements. Le secteur public y a contribué en construisant des logements sociaux

uitbreidung van het park met ongeveer 10 %, d.w.z. ongeveer 5.000 extra woningen). De volksvertegenwoordiger merkt echter op dat de privésector de meeste nieuwe woningen heeft gebouwd. Dit dynamisme van de privémarkt heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in staat gesteld om de woningcrisis te voorkomen die andere landen, met strengere wetgevingen, treft. De private investeerders moeten dus aangemoedigd worden om de markt van de huurwoningen te betreden, eerder dan hun geld op spaarrekeningen te laten staan. Hoe kan dit doel bereikt worden ? Door de verhuurders de nodige soepelheid te verlenen, naar het voorbeeld van wat Frankrijk heeft gedaan voor zijn arbeidsmarkt : de jonge werknemers krijgen opeenvolgende contracten van bepaalde duur, eerder dan de contracten van onbepaalde duur die te strikt zijn voor de werkgevers.

Het commissielid benadrukt dat de fiscaliteit op vastgoed eveneens moet beogen investeringen in de huursector aan te moedigen. De meerderheid heeft die fiscaliteit echter verhoogd, terwijl ze de derde hoogste in Europa is (met een vrijstelling evenwel voor de eigenaars die kunnen stemmen bij de Brusselse gewestverkiezingen...).

De volksvertegenwoordiger wijst tot slot op het feit dat zijn fractie uiteenlopende voorstellen heeft ingediend om de toename van de huurwoningen te bevorderen, met name via een veralgemeende en geregelde huurtoelage.

Ter zake verwijst de minister naar haar vroegere verklaringen.

Mevrouw Caroline Désir vestigt de aandacht op de amendementen die met de steun van haar fractie werden ingediend in verband met vijf thema's waarop het ontwerp van ordonnantie betrekking heeft. Tijdens de besprekking van de artikelen, kan men daarop terugkomen, maar de volksvertegenwoordigster wenst meteen lof te uiten voor de openheid waarvan de Regering ter zake blijk heeft gegeven.

Mevrouw Mathilde El Bakri verklaart dat de stijging van de huurprijzen een bekende realiteit is en dat er middelen bestaan om dat tegen te gaan. In tegenstelling tot sommigen, die beweren dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen woningcrisis kent, vindt de spreekster dat de Brusselaars die een woning wensen te huren, met name een woning met verschillende slaapkamers, een ware strijd moeten leveren.

De volksvertegenwoordigster betreurt dat de minister, naar haar mening, de discriminatie waaronder kandidaat-huurders lijden minimaliseert. Volgens de spreekster is de door de minister aangehaalde vrijheid van de verhuurder bij het kiezen van een huurder al buitensporig ; ze moet dus niet nog uitgebreid worden. Het volstaat voor de verhuurder die zich wil ontdoen van een kandidaat

(avec une augmentation du parc de quelque 10 %, soit environ 5.000 logements supplémentaires). Le député note toutefois que c'est le secteur privé qui a produit la majorité des nouveaux logements. Ce dynamisme du marché privé a permis à la Région de Bruxelles-Capitale d'éviter la crise du logement qui affecte d'autres pays aux législations plus strictes. Il convient donc d'encourager les investisseurs privés à intervenir dans le marché du logement locatif, au lieu de laisser leur argent dormir sur des comptes d'épargne. Comment atteindre cet objectif ? En offrant aux bailleurs la souplesse nécessaire, sur le modèle de ce qu'a fait la France pour son marché du travail : les jeunes travailleurs prennent des CDD successifs, plutôt que des CDI trop rigides pour les employeurs.

Le commissaire souligne que la fiscalité immobilière doit également viser à encourager les investissements dans le secteur locatif. Or, la majorité vient d'augmenter cette fiscalité, alors qu'elle est la troisième plus élevée d'Europe – en exonérant toutefois de cette augmentation les propriétaires qui peuvent voter aux élections régionales à Bruxelles...

Le député rappelle enfin que son groupe a introduit diverses propositions visant à favoriser la croissance du parc immobilier locatif, notamment via une allocation loyer généralisée et encadrée.

La Ministre, sur ce dernier point, renvoie à ces propos antérieurs.

Mme Caroline Désir attire l'attention sur les amendements déposés, avec le soutien de son groupe, en lien avec cinq thématiques concernées par le projet d'ordonnance. L'occasion d'y revenir se présentera lors de la discussion des articles, mais la députée tient à saluer d'emblée l'ouverture dont le Gouvernement fait preuve à cet égard.

Mme Mathilde El Bakri déclare que l'augmentation des loyers est une réalité bien connue et que des outils existent pour lutter contre cette inflation. Contre d'aucuns, qui prétendent que la Région de Bruxelles-Capitale ne connaît pas de crise du logement, l'oratrice estime que c'est à une véritable guerre que sont confrontés les Bruxellois désireux de louer un logement, en particulier lorsqu'ils recherchent un bien comprenant plusieurs chambres à coucher.

La députée regrette que la Ministre minimise, à son estime, les discriminations dont sont victimes les candidats preneurs. Pour l'intervenante, la liberté dont dispose le bailleur pour choisir son locataire, évoquée par la Ministre, est déjà exorbitante ; il n'y a donc pas lieu de l'étendre davantage. Il suffit à un bailleur, pour se débarrasser d'un candidat qu'il juge indésirable, de lui dire que le logement

die hij niet wenst te zeggen dat de woning al ingenomen is. In dergelijke omstandigheden is het moeilijk voor de afgewezen kandidaat om discriminatie te bewijzen. De tekst verhoogt zijn bescherming echter helemaal niet.

Unia benadrukt bijvoorbeeld dat ongehuwde moeders het al moeilijk hebben op de huurmarkt, en volgens de volksvertegenwoordigster zou dat nog erger worden als de gezinssamenstelling kan opgevraagd worden. De minister beweert dat dit document de mogelijkheid biedt de provisie voor water, gas en elektriciteit te berekenen, maar de volksvertegenwoordigster ziet niet hoe, temeer daar de minister zelf toegeeft dat de consumptiegewoonten verschillen naargelang het gezin.

Een ander voorbeeld is de door de minister vermelde mogelijkheid waarover de huurder beschikt om degene die zijn inkomen betaalt te schrappen op de aan de verhuurder bezorgde documenten. Volgens de spreekster zou dat net de aandacht van de verhuurder vestigen op dat punt, en discriminatie op grond van de oorsprong van die inkomsten in de hand werken, eerder dan ze te voorkomen.

Inzake de huurovereenkomsten voor korte duur, betwist de spreekster dat de verhuurder en de huurder te maken krijgen met dezelfde risico's : het enige risico voor de verhuurder is het leegstaan van zijn pand, en de druk op de markt heeft tot gevolg dat dit nooit lang duurt. De huurder daarentegen loopt echt het risico geen andere woning te vinden. De volksvertegenwoordigster betreurt dat het ontwerp een einde maakt aan het systeem dat werd ingevoerd door de wet van 20 februari 1991, dat dit onevenwicht gedeeltelijk herstelde. De volksvertegenwoordigster is het eens met de vergelijking met de arbeidsmarkt die de heer Olivier de Clippele maakte : het is net alsof contracten van bepaalde duur de regel zouden worden in plaats van de uitzondering – en volgens de volksvertegenwoordigster gaan sommige federale maatregelen al in die richting. De spreekster is van mening dat het stelsel dat wordt ingevoerd door het ontwerp enkel de verhuurder ten goede komt.

De volksvertegenwoordigster merkt op dat sommige van haar vragen onbeantwoord zijn gebleven, met name inzake subsidies voor werken na het verlies van autonomie of het oplopen van een handicap en anderzijds het risico op inflatie die de veralgemeening van de medehuur doet wegen op de huurmarkt.

De heer Arnaud Verstraete merkt op dat de minister zich ter verdediging van het ontwerp van huurprijsrooster voornamelijk heeft gebaseerd op twee pijlers : voorzichtigheid en het idee dat informatie als dusdanig een wapen is. Voor de volksvertegenwoordiger, is voorzichtigheid echter niet meer van deze tijd : het onevenwicht tussen verhuurder en huurder ten nadele van de laatste, brengt het grondwettelijk recht op huisvesting sterk in het gedrang. De

est déjà pris. Dans de telles conditions, il est difficile pour le candidat évincé de prouver une discrimination. Or, le texte ne renforce en rien sa protection.

Ainsi, par exemple, des mères célibataires, dont Unia souligne les difficultés qu'elles rencontrent sur le marché locatif – difficultés qu'augmenteraient encore, selon la députée, l'exigibilité de la composition de ménage. La Ministre allègue que ce document permet le calcul des provisions d'eau, de gaz et d'électricité. La députée n'aperçoit pas en quoi, d'autant que la Ministre elle-même concède que les habitudes de consommation varient du tout au tout d'un ménage à l'autre.

Autre exemple : la faculté, indiquée par la Ministre, dont dispose le preneur de caviarder le débiteur de ses revenus sur les documents transmis au bailleur. L'oratrice considère qu'agir de la sorte attirerait au contraire l'attention du bailleur sur ce point et, plutôt que d'éviter les discriminations sur la base de l'origine des revenus, tendrait à les favoriser.

En ce qui concerne les baux de courte durée, l'intervenant conteste que le bailleur et le preneur soient mis face à des risques équivalents : le seul risque auquel soit confronté le bailleur est celui du vide locatif ; or, la tension du marché a pour effet que ce vide ne dure jamais longtemps. En revanche, le preneur court un risque réel de ne pas trouver à se reloger. La députée déplore que le projet mette un terme au régime mis en place par la loi du 20 février 1991, qui compensait en partie ce déséquilibre. La députée reprend à son compte la comparaison, établie par M. Olivier de Clippele, avec le marché de l'emploi : tout se passe comme si les CDD devaient la règle plutôt que l'exception – direction dans laquelle vont d'ailleurs, selon la députée, certaines mesures fédérales. L'oratrice est d'avis que le régime mis en place par le projet profite au seul bailleur.

La députée relève que certaines de ses questions sont restées sans réponses, notamment celles relatives, d'une part, au subventionnement des travaux consécutifs à la survenue d'une perte d'autonomie ou d'une situation de handicap et, d'autre part, au risque d'inflation que la généralisation de la colocation fait peser sur l'ensemble du marché locatif.

M. Arnaud Verstraete note que la Ministre, pour défendre le projet de grille indicative des loyers, s'est principalement appuyée sur deux notions : la prudence, d'une part, et, d'autre part, l'idée que l'information serait une arme en soi. Pour le député, toutefois, le temps de la prudence est passé : le déséquilibrage de la relation bailleur-preneur, aux dépens de ce dernier, met urgentement en péril le droit constitutionnel au logement. Quant à l'information sur les loyers de

informatie over de referentiehuurprijzen is in theorie een wapen voor de huurder : in de reële context van concurrentie tussen kandidaat-huurders, die veroorzaakt wordt door de ongelijkheid tussen de vraag en aanbod op de Brusselse huurmarkt, is dergelijke informatie van geen enkel nut tegen de besluiteloosheid van de verhuurders. Volgens de volksvertegenwoordiger is een regeling van de huurprijzen absoluut noodzakelijk om dit op te lossen.

De spreker stelt vast dat de minister weerlegt dat artikel 200ter, § 2, van het ontwerp de deur opent voor discriminatie. Hij wordt echter niet overtuigd door haar argumenten : het volstaat dat de kandidaat-huurder weigert informatie te verstrekken die wordt vereist door de verhuurder op grond van deze bepaling om door de verhuurder te worden geweigerd.

De spreker betreurt overigens dat het verbod op discriminatie op grond van een handicap niet in de onderzochte tekst vermeld wordt, in tegenstelling tot de aanbevelingen van Unia, waarin gevraagd wordt in de Brusselse Huisvestingscode een verbod op te nemen om redelijke aanpassingen voor een persoon met een handicap te weigeren.

De volksvertegenwoordiger betwist de wijze waarop de minister zijn woorden betreffende de huisjesmelkers heeft geïnterpreteerd. Hij verheugt zich over de positieve evolutie in het ontwerp voor de strijd tegen dit verschijnsel, maar vindt dat, om er een einde aan te maken, het evenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt moet hersteld worden. Een bijzonder kwetsbaar deel van de bevolking wordt overgelaten aan uitbuiters, bij gebrek aan betaalbare woningen. De volksvertegenwoordiger heeft echter nooit willen suggereren dat alle verhuurders uitbuiters zijn.

Het commissielid is het eens met de heer Olivier de Clippele : de overheidssector zal niet volstaan om de situatie recht te zetten ; daarvoor is hulp van de privésector nodig. Die laatste kan echter enkel optreden op voorwaarde dat de overheid hem daartoe de mogelijkheid biedt. De volksvertegenwoordiger is bijgevolg ongerust over sommige beslissingen van de Regering, zoals die om de Zuid-zone prioritair te bestemmen voor kantoren eerder dan voor woningen.

Inzake de huurovereenkomst van korte duur, is de volksvertegenwoordiger het nogmaals eens met de heer Olivier de Clippele : als de voorwaarden voor contracten van onbepaalde duur op de arbeidsmarkt te streng zijn voor de werkgevers, komen er alsmaar meer contracten van bepaalde duur. Ook op deze markt is de vraag veel groter dan het aanbod. De aanbieders halen daar voordeel uit, maar men moet tegemoet komen aan het streven van de werkzoekenden en de kandidaat-huurders naar enige bestaanszekerheid, wat overeenkomsten van korte duur niet mogelijk maken.

référence, ce n'est qu'en théorie qu'elle constitue une arme pour le preneur : dans le contexte réel de concurrence entre candidats locataires, engendré par la disparité entre l'offre et la demande sur le marché locatif bruxellois, une telle information n'est d'aucun secours contre les velléités des bailleurs. Pour le député, la solution passe nécessairement par un encadrement des loyers.

L'orateur constate que la Ministre réfute que l'article 200ter, § 2, en projet soit une « porte ouverte » à la discrimination. Il n'est toutefois pas convaincu par son argumentaire : il suffit que le candidat preneur refuse de donner une information exigée par le bailleur sur la base de cette disposition pour que le bailleur puisse l'évincer du seul fait de ce refus.

L'intervenant regrette par ailleurs que l'interdiction des discriminations sur la base de situations de handicap ne figure pas dans le texte à l'examen, contrairement aux recommandations d'Unia, qui invitent à interdire, dans le Code bruxellois du Logement, le refus d'aménagements raisonnables en faveur d'une personne handicapée.

Le député conteste la manière dont la Ministre a interprété ses propos relatifs aux marchands de sommeil : il se réjouit de l'évolution positive que marque le projet dans la lutte contre ce phénomène, mais considère que pour y mettre fin, il faut rééquilibrer l'offre et la demande sur le marché locatif. Faute d'avoir accès à des logements abordables, une frange particulièrement fragilisée de la population se retrouve à la merci de profiteurs. À aucun moment le député n'a voulu suggérer que tous les bailleurs étaient des exploiteurs.

Le commissaire fait siens les propos de M. Olivier de Clippele : le secteur public ne suffira pas à résoudre la situation ; l'aide du secteur privé y est nécessaire. Néanmoins, ce dernier ne pourra agir qu'à condition que les pouvoirs publics lui en fournissent la possibilité. Le député s'inquiète, par conséquent, de certaines décisions du Gouvernement, comme celle d'affecter la zone Midi, prioritaire, à des bureaux plutôt qu'à des logements .

S'agissant des baux de courte durée, le député abonde une fois encore dans le sens de M. Olivier de Clippele : sur le marché de l'emploi, si les conditions attachées aux CDI sont trop contraignantes pour les employeurs, on assiste à une généralisation des CDD. Or, sur ce marché aussi, la demande excède largement l'offre. Les offreurs en tirent avantage, mais l'aspiration des demandeurs – chercheurs d'emploi ou candidats locataires – à une certaine sécurité d'existence doit être rencontrée, ce que ne permettent pas des contrats de courte durée.

De volksvertegenwoordiger komt terug op de handelswijze van de cash betaalde huurwaarborgen en vraagt of het geen goede zaak zou zijn dat uitdrukkelijk te verbieden.

Volgens de volksvertegenwoordiger, moeten investeringen om de energieprestatie van de woningen te verbeteren aangemoedigd worden, op voorwaarde dat een eventuele daarop volgende verhoging van de huurprijs wordt geregeld. Hij ziet niet welke hinderpalen volgens de minister beletten deze stijging objectief te berekenen.

Tot slot wenst de volksvertegenwoordiger verduidelijkingen over de doelgroep en de verenigingen waarvoor de ontworpen bepalingen betreffende de glijdende huurovereenkomst bedoeld zijn.

De minister merkt op dat het criterium van het verbod op het weigeren van redelijke aanpassingen voor personen met een handicap vermeld wordt in richtlijn 2000/78/EG van de Raad van 27 november 2000 tot instelling van een algemeen kader voor gelijke behandeling in arbeid en beroep, omgezet in het Belgisch recht door artikel 14 van de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van sommige vormen van discriminatie. Deze regelgeving heeft geen betrekking op huisvesting. De spreekster is voorstander van dergelijke regeling, maar zegt dat ze de perverse gevolgen daarvan vreest : indien de verhuurder alleen moet betalen voor de aanpassingswerken, bestaat het gevaar dat hij *a priori* elke kandidaat-huurder met een handicap weigert. Het denkwerk ter zake moet vroeger gebeuren.

Inzake de waarborg in cash, zegt de minister dat zulks voortaan bij wet verboden wordt. Slechts drie vormen van waarborg zijn toegelaten, en de betaling in speciën behoort daar niet toe.

De heer Alain Maron stelt voor te voorzien in sancties voor de verhuurder in dergelijk geval, net zoals dat gebeurt voor de registratie van de huurovereenkomst.

III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen over het ontwerp van ordonnantie (Vergaderingen van 29 juni en 6 juli 2017)

Artikelen 1 en 2

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

Stemmingen

De artikelen 1 en 2 worden aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Le député se tourne vers la pratique des garanties locatives versées en espèces. Il se demande s'il ne serait pas opportun de les interdire explicitement.

À propos des investissements destinés à améliorer la performance énergétique des logements, le député est d'avis qu'il y a lieu de les encourager, à condition toutefois d'encadrer l'éventuelle hausse de loyer subséquente. Il n'aperçoit pas quels obstacles empêchent, aux dire de la Ministre, de chiffrer objectivement cette hausse.

Enfin, le député souhaiterait obtenir des précisions sur le groupe cible des dispositions en projet relatives au bail glissant ainsi que sur les associations visées.

La Ministre note que le critère de l'interdiction du refus de mettre en place des aménagements raisonnables en faveur d'une personne handicapée figure dans la directive 2000/78/CE du Conseil du 27 novembre 2000 portant création d'un cadre général en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail, transposée en droit belge par l'article 14 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination. Cette réglementation ne concerne pas le logement. L'oratrice est favorable à un dispositif de ce type, mais affirme en craintre les effets pervers : si la charge des travaux d'aménagement pèse sur le seul bailleur, il risque de refuser *a priori* tout candidat preneur en situation de handicap. La réflexion sur ce point doit être menée plus avant.

Quant à la pratique des garanties locatives en espèces, la Ministre indique qu'elle est d'ores et déjà interdite en vertu d'une loi impérative : seules trois formes de constitution de cette garantie sont autorisées, dont ne fait pas partie le versement d'espèces de la main à la main.

M. Alain Maron suggère de prévoir des sanctions à l'égard du bailleur, dans une telle hypothèse, à l'instar de ce qui se fait pour l'enregistrement du bail.

III. Discussion des articles du projet d'ordonnance et votes (Réunions du 29 juin et du 6 juillet 2017)

Articles 1^{er} et 2

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 1^{er} et 2 sont adoptés à l'unanimité des 13 membres présents.

Artikel 3

Mevr. Michèle Carthé dient amendement nr. 1 in en verantwoordt het.

Stemmingen

Het amendement nr. 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 3, zoals geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 4

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 4 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 5

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 5 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

Artikel 5/1 (nieuw)

De heer Alain Maron dient amendement nr. 27 in en verantwoordt het. Het slaat niet op de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, maar de spreker maakt gebruik van de huidige herziening van de Brusselse Huisvestingscode om opnieuw een tijdens de vorige zittingsperiode afgeschafte maatregel in te voeren : de onafhankelijke toewijzigingscommissies. Op dit ogenblik, is er geen enkele commissie meer per gemeente die zich tegelijk bezighoudt met de gemeentewoningen en met die van de OCMW's, wat zowel de Raad van State als het Grondwettelijk Hof hebben bekritiseerd.

De volksvertegenwoordiger wijst erop dat de opmerkingen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State over dat amendement uitsluitend betrekking hebben op vertaalproblemen naar het Nederlands, en niet over de grond van de zaak.

De heer Michaël Verbauwhede zegt dat zijn fractie het amendement steunt.

Mevrouw Caroline Désir is het niet eens met de interpretatie van de heer Alain Maron van de opmerkingen van de Raad van State : het voorbehoud van de afdeling Wetgeving

Article 3

Mme Michèle Carthé présente et justifie l'amendement n° 1.

Votes

L'amendement n° 1 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

L'article 3, tel qu'amendé, est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 4

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 4 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 5

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 5 est adopté à l'unanimité des 13 membres présents.

Article 5/1 (nouveau)

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 27, qui ne concerne pas la régionalisation du bail d'habitation mais tire profit de la révision en cours du Code bruxellois du Logement pour réintroduire un dispositif supprimé sous la législature précédente : les commissions indépendantes d'attribution. À l'heure actuelle, il n'y a plus qu'une seule commission par commune, s'occupant à la fois des logements communaux et de ceux appartenant au CPAS, ce que le Conseil d'État et la Cour constitutionnelle ont tous deux censuré.

Le député précise que les remarques de la section de législation du Conseil d'État sur cet amendement portent exclusivement sur des problèmes de traductions vers le néerlandais, et pas sur le fond.

M. Michaël Verbauwhede annonce le soutien de son groupe à cet amendement.

Mme Caroline Désir ne partage pas la lecture que fait M. Alain Maron des remarques du Conseil d'État : la réserve formulée par la section de législation ne porte

heeft geen betrekking op taalkundige problemen maar op de verenigbaarheid van het amendement met de redenering van het Grondwettelijk Hof. De volksvertegenwoordigster ziet niet het verband tussen het amendement en de tekst die onderzocht wordt : het gaat over heel verschillende zaken. Een afzonderlijk voorstel van ordonnantie zou bijgevolg beter zijn dan een amendement.

De heer Alain Maron zegt dat hij het ontwerp aangrijpt om bepaalde aspecten van de Brusselse Huisvestingscode die hem voor verbetering vatbaar lijken, te verbeteren, eerder dan zijn toevlucht te nemen tot een logge en aanslepende procedure waartoe de indiening van andere ordonnanties zou leiden.

De minister vestigt op haar beurt de aandacht op het voorbehoud van de Raad van State over dat amendement en de verenigbaarheid met de Grondwet en de internationale overeenkomsten tot waarborging van de plaatselijke autonomie.

De heer Alain Maron herhaalt dat voormeld voorbehoud is geformuleerd door een Nederlandstalige kamer van de afdeling Wetgeving, die zich gebaseerd heeft op een slechte Nederlandse vertaling van een in het Frans gesteld amendement. Hij voegt er voorts aan toe dat de hogere rechtsorganen het principe zelf van onafhankelijke toewijzigingscommissies niet hebben veroordeeld, maar wel het feit dat één enkele commissie zich uitspreekt over woningen die respectievelijk toebehoren aan de gemeente en aan het OCMW. Dit amendement weigeren zou een slecht signaal zijn in een context waarin de toewijzing van openbare woningen problematisch kan lijken, des te meer daar de tekst die moet worden bijgestuurd werd goedgekeurd door partijen die thans deel uitmaken van de meerderheid.

De heer Vincent De Wolf is omzichtig : het amendement heeft betrekking op een punt dat buiten de perimeter van het ontwerp valt en het voorbehoud van de Raad van State is veel te ernstig om niet grondig te worden bekeken.

De heer Arnaud Verstraete doet een voorstel om het artikel taalkundig te corrigeren : de woorden « de samenstelling » ontbreken in de Nederlandstalige versie. De opmerking van de Raad van State is daarmee van de baan geschoven.

Volgens mevrouw Caroline Désir is het voorbarig om zich over die kwestie uit te spreken, vooral na een nietig-verklaring vanwege het Grondwettelijk Hof. Een voorstel van ordonnantie kan heel snel op de agenda worden ingeschreven ; zij nodigt de indieners dan ook uit om snel te handelen.

pas sur de simples questions linguistiques mais sur la compatibilité de l'amendement avec le raisonnement de la Cour constitutionnelle. Toutefois, et à titre principal, la députée n'aperçoit pas le rapport entre cet amendement et le texte à l'examen : il s'agit de sujets très différents. Une proposition d'ordonnance distincte serait dès lors plus appropriée qu'un amendement.

M. Alain Maron indique qu'il entend tirer parti de l'occasion fournie par le projet pour modifier des aspects du Code bruxellois du Logement qui lui paraissent pouvoir être améliorés, plutôt que d'en passer par un processus aussi lourd et long que l'adoption d'autres ordonnances.

La Ministre attire à son tour l'attention sur les réserves du Conseil d'État quant à cet amendement et à sa compatibilité avec la Constitution et les dispositions conventionnelles internationales garantissant l'autonomie locale.

M. Alain Maron répète que ces réserves ont été formulées par une chambre néerlandophone de la section de législation, qui s'est fondée sur une traduction néerlandaise inadéquate d'un amendement déposé en français. Il ajoute que, par ailleurs, les juridictions supérieures n'ont pas condamné le principe même des commissions indépendantes d'attribution, mais le fait qu'une commission unique se prononce à propos de logements appartenant respectivement à la commune et au CPAS. Refuser cet amendement enverrait un mauvais signal dans un contexte où l'attribution des logements publics peut s'avérer problématique. D'autant que le texte qu'il s'agit de rétablir avait été adopté par des partis aujourd'hui présents dans la majorité.

M. Vincent De Wolf fait part de sa circonspection : l'amendement porte sur un point en dehors du périmètre du projet et les réserves du Conseil d'État sont trop sérieuses pour ne pas mériter un examen plus approfondi.

M. Arnaud Verstraete propose d'apporter une correction linguistique à l'article, car les mots « de samenstelling », traduisant « la composition », manquent dans la version néerlandaise. Cette correction viderait le problème soulevé par le Conseil d'État.

Mme Caroline Désir estime prématué de se prononcer sur cette question, surtout après une annulation par la Cour constitutionnelle. Une proposition d'ordonnance peut être très rapidement inscrite à l'ordre du jour ; elle invite donc les déposants à agir en ce sens.

De minister zegt dat, idealiter, een voorstel van ordonnantie daarover zou moeten worden voorgelegd aan de Raad van State.

De heer Alain Maron twijfelt aan de juridische bezwaren van de Raad van State : de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn beschikken, krachtens het amendement, over de bevoegdheid om de samenstelling en de werking van de commissies te bepalen, en kunnen optreden als beroepsorgaan. Volgens de volksvertegenwoordiger, is deze tekst niet in strijd met de hogere normen.

Stemming

Amendement nr. 27 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2.

Artikel 6

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 6 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 6/1 (nieuw)

Amendement nr. 28, tot invoeging van een (nieuw) artikel 6/1, wordt aanvaard door de minister.

Stemming

Amendement nr. 28 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 6/2 (nieuw)

De heer Arnaud Verstraete zal het amendement nr. 68, dat een artikel 6/2 (nieuw) invoegt, intrekken omdat de Raad van State erop gewezen heeft dat personen met een handicap reeds gedekt zijn door de voorziene bepalingen.

Artikel 6/3 (nieuw)

De heer Arnaud Verstraete stelt amendement nr. 70 voor en verantwoordt het. Hij wijst erop dat een en ander al in de commissie is besproken en stelt voor om het lidmaatschap van een vakbond toe te voegen aan de lijst van de verboden redenen tot discriminatie. Dat is ook een voorstel van Unia, waarmee de minister heeft ingestemd.

Stemming

Amendement nr. 70 wordt aangenomen met 12 stemmen tegen 2.

La Ministre indique qu'idéalement, une proposition d'ordonnance sur ce point devrait être soumise au Conseil d'État.

M. Alain Maron conteste la réalité des obstacles juridiques évoqués par le Conseil d'État : le conseil communal et le conseil de l'action social disposent bien, en vertu de l'amendement, de la compétence pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement des commissions, en plus d'agir comme organes de recours. Selon le député, ce texte n'est donc pas en contrariété avec les normes supérieures.

Vote

L'amendement n° 27 est rejeté par 12 voix contre 2.

Article 6

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 6 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 6/1 (nouveau)

L'amendement n° 28, insérant un article 6/1 (nouveau), est accepté par la Ministre.

Vote

L'amendement n° 28 est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

Article 6/2 (nouveau)

M. Arnaud Verstraete retire l'amendement n° 68, insérant un article 6/2 (nouveau), le Conseil d'État ayant signalé que les personnes handicapées sont déjà couvertes par les dispositions prévues.

Article 6/3 (nouveau)

M. Arnaud Verstraete présente et justifie l'amendement n° 70. Il relève que la discussion a déjà eu lieu en commission. Il propose d'ajouter la conviction syndicale à la liste des motifs de discrimination interdits. C'était également une proposition d'Unia, avec laquelle la Ministre avait marqué son accord.

Vote

L'amendement n° 70 est adopté par 12 voix contre 2.

Artikel 7

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 7 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 8

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 8 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 9

Mevrouw Nadia El Yousfi stelt amendement nr. 2 voor en verantwoordt het.

De heer Alain Maron trekt zijn tijdens de samengevoegde algemene besprekking uitgedrukte standpunt over de opeisbaarheid van sommige inlichtingen door de verhuurder in. Hij is verheugd dat de meerderheid een reeks amendementen heeft ingediend, waaronder dit, om de armslag die het ontwerp aan de verhuurder geeft, te beperken. Gelet op de opmerkingen van de Raad van State over deze amendementen, vraagt hij zich echter af welke inlichtingen nog kunnen gevraagd worden voor het sluiten van de overeenkomst en welk belang de inlichtingen hebben die bij het sluiten van de overeenkomst kunnen gevraagd worden. Wat zal gebeuren met de documenten die in de laatste fase gevraagd kunnen worden : worden zij bij de huurovereenkomst gevoegd ?

De heer Arnaud Verstraete deelt de mening van de heer Maron. De Raad van State stelt dat de ontworpen regeling zinloos is, een vrij straffe opmerking. De vrijwillige uitwisseling van andere informatie is toegestaan en de Raad van State vindt dit ambigu. Het is belangrijk in de parlementaire werkzaamheden te duiden wat hieronder verstaan wordt. Is het vrijwillig vanaf het ogenblik dat een kandidaat-huurder spontaan informatie begint aan te bieden ?

De heer Michaël Verbauwhede is het eens met die kritiek. Hij voegt daaraan toe dat het artikel, zelfs gemaandert, aantonnt dat de zwakke positie waarin de kandidaat-huurder zich bevindt ten opzichte van de verhuurder slecht gekend is. Er is voortdurend discriminatie (zoals door de verhuurder die enkel kandidaten ontvangt die beschikken over een arbeidscontract van onbepaalde duur), en de onderzochte tekst doet niets om dat te beletten.

Article 7

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 7 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 8

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 8 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 9

Mme Nadia El Yousfi présente et justifie l'amendement n° 2.

M. Alain Maron réitère sa position, exprimée au cours de la discussion générale conjointe, quant à l'exigibilité de certaines informations par le bailleur. Il se réjouit que la majorité ait déposé une série d'amendements, dont celui-ci, pour restreindre la latitude laissée au bailleur par le projet. À la lumière des remarques du Conseil d'État sur ces amendements, il se demande toutefois quelles informations seront encore exigibles au stade précontractuel et quel intérêt présentent les informations pouvant être recueillies au stade contractuel. Et quel sera le sort des documents pouvant être demandés au stade contractuel : seront-ils annexés au bail ?

M. Arnaud Verstraete partage l'avis de M. Maron. Le Conseil d'État affirme que le dispositif en projet n'a pas de sens, une remarque assez sévère. L'échange volontaire d'autres informations est autorisé et le Conseil d'État trouve cela ambigu. Il est important d'indiquer dans les travaux parlementaires ce qu'on entend par là. L'échange est-il volontaire dès qu'un candidat locataire commence à donner spontanément des informations ?

M. Michaël Verbauwhede se joint à ces critiques. Il ajoute que l'article, même amendé, démontre une méconnaissance de la position de faiblesse dans laquelle se trouve le candidat preneur à l'égard du bailleur. Des discriminations se produisent continûment (tel ce bailleur qui ne reçoit de candidats qu'à condition qu'ils disposent d'un CDI), et le texte à l'examen ne fait rien pour les empêcher.

De minister antwoordt dat de tekst zoals hij thans verwoord is vele handelswijzen verbiedt die thans op de huurmarkt gehanteerd worden, zoals het feit bijvoorbeeld om een arbeidscontract (zelfs van onbepaalde duur), een uittreksel uit het strafregister of een aanbevelingsbrief van een vroegere verhuurder te vragen.

De heer Emmanuel De Bock klaagt de angststrategie van de heer Michaël Verbauwheide aan : de meerderheid zou zeker nooit een tekst aanvaard hebben die dergelijke misbruiken in de hand werkt.

Mevrouw Caroline Désir is het daarmee volkomen eens en bestempelt de beweringen dat de Regering niet weet welke moeilijkheden de kandidaat-huurders ondervinden aan als onwaarheden.

Mevrouw Nadia El Yousfi wijst erop dat men zelf geen huurder moet zijn om de kwetsbare situatie van vele huurders te kennen. De amendementen waarvan zij mede-indiener is, beogen de kansen van de kandidaat-huurders te verhogen en de bescherming van hun privacy te waarborgen.

Volgens de heer Emmanuel De Bock moet de tekst gelezen worden volgens de tweede interpretatie die de Raad van State voorstelt : de betrokken inlichtingen mogen slechts gevraagd worden in de contractuele fase en kunnen dus geen factor voor discriminatie zijn in de precontractuele fase. Niets belet een kandidaat natuurlijk spontaan diverse documenten te verschaffen - een bewijs van inkomens bijvoorbeeld - teneinde zijn kansen om geselecteerd te worden te verhogen. Het amendement komt tegemoet aan de voornaamste bezwaren die werden geuit tegen het ontwerp. Het was bijvoorbeeld geen goed idee om alle kandidaten de stappen en de kosten voor het verkrijgen van een gezinssamenstelling op te leggen. Daarentegen is het logisch dat de verhuurder dergelijk document ontvangt van de geselecteerde kandidaat, aangezien het nuttig is dat hij weet hoeveel personen zijn goed zullen bewonen - hij zou zich in voorkomend geval daarop kunnen beroepen voor de vrederechter (de volksvertegenwoordiger haalt het geval aan van een verhuurder wiens woning, die voorzien was voor vier personen, gebruikt wordt door tien personen die er hun woonplaats hebben zonder dat hij ervan op de hoogte was). Ook daar werd een evenwicht nagestreefd tussen het beschermen van de huurders en het beschermen van de verhuurders.

De heer Michael Verbauwheide wenst uitleg over de concrete tenuitvoerlegging van deze bepalingen : wanneer precies kan de verhuurder deze inlichtingen vragen ?

De heer Alain Maron herhaalt dat het nut van deze informatie moet gerelateerd worden : gegevens zoals de inkomens of de gezinssamenstelling kunnen te allen tijde veranderen. Bovendien zijn zij factoren voor discriminatie bij de toegang tot huisvesting. Het amendement verandert

La Ministre répond que, tel que libellé, le texte interdit de nombreuses pratiques qui ont actuellement cours sur le marché locatif comme le fait, entre autres exemples, d'exiger la production d'un contrat de travail (voire d'un CDI), d'un extrait du casier judiciaire ou d'une lettre de recommandation de l'ancien bailleur.

M. Emmanuel De Bock blâme la stratégie de la peur mise en œuvre par M. Michaël Verbauwheide : il est évident que la majorité n'aurait jamais accepté un texte favorisant ce type d'abus.

Mme Caroline Désir abonde dans ce sens et dénonce comme des contrevérités les propos prétendant que la majorité ignore les difficultés que rencontrent les candidats locataires.

Mme Nadia El Yousfi rappelle qu'il ne faut pas être locataire soi-même pour connaître la situation fragile de nombreux locataires. Les amendements dont elle est codéposante visent à augmenter les chances des candidats preneurs et à garantir la protection de leur vie privée.

M. Emmanuel De Bock indique que le texte doit être lu selon la deuxième interprétation proposée par le Conseil d'État : les informations en cause ne peuvent être demandées qu'au stade contractuel et ne peuvent donc pas former un facteur de discrimination au stade précontractuel. Rien n'empêche, bien entendu, un candidat de fournir spontanément divers documents – une preuve de revenus, par exemple – en vue d'augmenter ses chances d'être sélectionné. L'amendement rencontre l'essentiel des objections émises contre le projet : il était inopportun, notamment, d'imposer à tous les candidats les démarches et les frais pour l'obtention d'une composition de ménage. En revanche, il est logique que le bailleur reçoive un tel document du candidat sélectionné, dans la mesure où il est pertinent qu'il sache combien de personnes occuperont son bien – il pourrait s'en prévaloir, le cas échéant, devant le juge de paix (le député évoque le cas d'un bailleur dont le logement, prévu pour quatre personnes, est occupé par dix personnes qui s'y sont domiciliées sans qu'il en ait connaissance). Là encore, un équilibre a été recherché entre la protection des preneurs et celle des bailleurs.

M. Michaël Verbauwheide souhaiterait des explications sur la mise en œuvre concrète de ces dispositions : quand précisément le bailleur peut-il demander ces informations ?

M. Alain Maron répète que l'utilité de ces informations doit être relativisée : des données comme les revenus ou la composition du ménage sont susceptibles de changer à tout moment. En outre, elles sont des facteurs de discrimination dans l'accès au logement. L'amendement n'y change rien,

daar niets aan, zoals de Raad van Staat heeft benadrukt : als de tekst blijft gewag maken van « kandidaat-huurder » verkeren wij noodzakelijkerwijze in de precontractuele fase. De volksvertegenwoordigers stelt dan ook voor in de betrokken bepalingen de woorden « kandidaat-huurder » te vervangen door het woord « huurder », wat elke dubbelzin-nigheid zou wegnemen.

De heer Olivier de Clippéle zegt dat het ontwerp van ordonnantie tot doel moet hebben dat meer woningen te huur worden gesteld. Een voor iedereen begrijpelijke tekst is dus nodig indien men de privéinvesteringen op de huurmarkt wenst te bevorderen : bij gebrek daaraan, zullen enkel de advocaten die gespecialiseerd zijn in vastgoedrecht hun goederen nog te huur kunnen stellen. Hoewel elke onwettige discriminatie moet voorkomen worden, moet er evenwel voor gezorgd worden dat een vertrouwensrelatie tussen de partijen tot stand komt, met name via het mededelen van sommige inlichtingen. De volksvertegenwoordiger waarschuwt : indien een wetgeving wordt aangenomen die tot gevolg heeft dat potentiële investeerders worden ontmoedigd, dreigt een echte wooncrisis in het Gewest.

Mevrouw Caroline Désir verwijst naar de vroegere debatten over deze punten. De Regering heeft ervoor gekozen een lijst van opeisbare inlichtingen in te voeren, wat een nieuwigheid is. Deze lijst is gebaseerd op de rechtspraak ter zake en op de aanbevelingen van instanties zoals Unia. Het amendement beoogt te voorkomen dat deze inlichtingen een factor voor discriminatie worden in de fase van de selectie van de huurder. Het is de bedoeling bijvoorbeeld te voorkomen dat de verhuurder systematisch de kandidaat met het hoogste salaris kiest. De betrokken documenten mogen dus enkel kunnen opgevorderd worden bij het ondertekenen van de huurovereenkomst.

De spreekster is het eens met het voorstel van de heer Alain Maron : de betekenis van de tekst zou verduidelijkt worden door te spreken van « huurder » eerder dan van « kandidaathuurder ».

De heer Emmanuel De Bock zegt het daarmee niet eens te zijn : het is enkel mogelijk te spreken van « huurder » na de ondertekening van de huurovereenkomst. Op het ogenblik dat de kandidaathuurder wordt geselecteerd, zijn deze inlichtingen nuttig, niet in de laatste fase van het sluiten van de overeenkomst. Het komt al te vaak voor bijvoorbeeld dat personen een huurovereenkomst ondertekenen, wetend dat zij niet beschikken over voldoende inkomsten om de huur te betalen ; het is dus nuttig dat het bedrag van de inkomens bekend is op het ogenblik van de selectie, zowel voor de huurder, die voorkomt dat hij in een schuldenpiraal belandt, als voor de verhuurder, die gespaard blijft van gerechtelijke procedures. Het sluiten van de huurovereenkomst moet dus onderworpen worden aan de mededeling van de inlichtingen in kwestie. Een onderscheid moet dus bewaard worden tussen « kandidaathuurder » en « huurder », die afkomstig is uit het Burgerlijk Wetboek.

comme l'a souligné le Conseil d'État : si le texte continue à parler de « candidat preneur », on se situe nécessairement au stade précontractuel. Le député propose dès lors de remplacer dans les dispositions concernées les mots « candidat preneur » par le mot « preneur », ce qui lèverait tout ambiguïté.

M. Olivier de Clippéle déclare que l'objectif du projet d'ordonnance doit être que davantage de logements soient proposés à la location. Il faut donc un texte compréhensible par tout un chacun, si l'on entend favoriser les investissements privés sur le marché locatif : à défaut, seuls les avocats spécialisés dans le droit immobilier pourront encore mettre leurs biens en location. S'il convient d'éviter toute discrimination illégitime, il y a néanmoins lieu d'assurer l'établissement d'une relation de confiance entre les parties, notamment par le biais de la communication de certaines informations. Le député met en garde : si l'on adopte une législation qui a pour effet de refroidir les investisseurs potentiels, alors le risque d'une véritable crise du logement pèsera sur la Région.

Mme Caroline Désir renvoie aux débats antérieurs sur ces points. Le Gouvernement a fait le choix d'introduire une liste des informations exigibles, ce qui constitue une nouveauté. Cette liste se fonde sur la jurisprudence en la matière et sur les recommandations d'instances comme Unia. L'amendement vise à éviter que ces informations soient un facteur de discrimination au stade de la sélection du preneur. Il s'agit d'éviter, par exemple, que le bailleur retienne systématiquement le candidat qui dispose du plus gros salaire. Les documents en question ne devraient donc pouvoir être exigés qu'au moment de la signature du bail.

L'oratrice se range à la proposition de M. Alain Maron : la portée du texte serait clarifiée en parlant de « preneur » plutôt que de « candidat preneur ».

M. Emmanuel De Bock fait part de son désaccord : il n'est possible de parler de « preneur » qu'après la signature du bail. C'est au moment de la sélection du candidat preneur que ces informations sont utiles, pas au stade ultime de la conclusion du contrat. Il arrive trop souvent, par exemple, que des personnes signent un bail en sachant qu'elles ne disposent pas de revenus suffisants pour s'acquitter du loyer ; il est donc utile que le montant des revenus soit connu au moment de la sélection, et ce, tant pour le preneur, qui évite de s'engager dans une spirale d'endettement, que pour le bailleur, qui s'épargne des procédures judiciaires. La conclusion du bail doit donc être subordonnée à la communication des informations en cause. Il convient donc de conserver la distinction, qui trouve sa source dans le Code civil, entre le « candidat preneur » et le « preneur ».

De heer Michaël Verbauwheide merkt op dat, indien de verhuurder niet kan discrimineren op grond van deze inlichtingen in de precontractuele fase, hij dat echter kan doen op het moment dat de overeenkomst ondertekend wordt. Hoe kan dat voorkomen worden ? Volgens de volksvertegenwoordiger geeft het voorbeeld dat de heer Emmanuel De Bock aanhaalde blijk van de buitensporige aard van de Brusselse huurprijzen. Hij hoopt dan ook dat de commissieleden hun instemming zullen betuigen met de door zijn fractie ingediende amendementen om de huurprijzen te verlagen.

De voorzitter geeft lezing van amendement nr. 110.

Mevrouw Caroline Désir en de heer Emmanuel De Bock stellen, om vooroemde redenen, voor het begrip « kandidaathuurder » te behouden, volgens de logica van het Burgerlijk Wetboek, maar aan te geven dat de documenten alleen kunnen worden gevraagd op het moment dat de overeenkomst gesloten wordt.

De heer Arnaud Verstraete stelt dat de betekenis van het woord « precontractueel » veranderd wordt in « net voor het contract getekend wordt ». De verwarring dient uit de tekst gehaald te worden ; de Raad van State heeft dit ook aangeduid.

De heer Emmanuel De Bock zegt dat als het beoogde doel, dat hij steunt, erin bestaat de gelijkheid van de kandidaathuurders te waarborgen tot het moment dat de overeenkomst ondertekend wordt, de tekst als dusdanig behouden kan blijven. Degenen die zouden twijfelen aan de betekenis van de tekst moeten de parlementaire werkzaamheden maar raadplegen.

De heer Arnaud Verstraete wenst te verduidelijken dat « het moment van ondertekening van het contract » niet bestaat. We moeten spreken van het moment voorafgaand aan de ondertekening en erna.

De minister is het daar niet mee eens.

De heer Alain Maron zegt dat de woorden « kandidaat-huurder » slaan op alle kandidaat-huurders, al dan niet geselecteerd door de verhuurder. Die laatste beschikt dus, als gevolg van de dubbelzinnigheid van de tekst, over de mogelijkheid om die inlichtingen op te eisen bij elke kandidaat die zich aandient, zodat hij, bijvoorbeeld, het bezoek aan zijn goed kan weigeren aan al degenen die niet voldoen aan zijn eisen inzake inkomsten. De spreker stelt een oplossing voor : preciseren dat de gegevens in kwestie alleen van de geselecteerde kandidaat-huurder kunnen worden opgeëist.

De heer Emmanuel De Bock gaat akkoord met dat voorstel.

M. Michaël Verbauwheide relève que si le bailleur ne peut pas discriminer sur la base de ces informations au stade précontractuel, il le peut néanmoins au moment de signer le contrat. Comment éviter cela ? Quant à l'exemple évoqué par M. Emmanuel De Bock, il est révélateur, selon le député, du caractère excessif des loyers bruxellois. Il espère des lors que les amendements déposés par son groupe en vue de diminuer les loyers rencontreront l'adhésion des commissaires.

Le président donne lecture de l'amendement n° 110.

Mme Caroline Désir et M. Emmanuel De Bock proposent, pour les raisons précitées, de maintenir la notion de « candidat preneur », dans la logique du Code civil, mais d'indiquer que les documents ne sont exigibles qu'au moment de la conclusion du bail.

M. Arnaud Verstraete souligne qu'on change la signification du terme « précontractuel » en « juste avant la signature du contrat ». Il convient de lever l'ambiguïté du texte ; le Conseil d'État l'a également indiqué.

M. Emmanuel De Bock indique que si le but poursuivi, qu'il partage, est de garantir l'égalité des candidats preneurs jusqu'au moment de la signature du contrat, le texte peut être maintenu tel quel. Ceux qui douteraient de la portée du texte n'auront qu'à se référer aux travaux parlementaires.

M. Arnaud Verstraete souhaite préciser que « le moment de la signature du contrat » n'existe pas. On doit parler du moment qui précède ou qui suit la signature.

La Ministre ne partage pas ce point de vue.

M. Alain Maron expose que le terme de « candidat preneur » renvoie à tous les candidats preneurs, qu'ils soient ou non sélectionnés par le bailleur. Ce dernier dispose donc, en raison de l'ambiguïté du texte, de la faculté d'exiger ces informations de tout candidat qui se présente devant lui, de sorte qu'il pourrait, par exemple, refuser la visite de son bien à tous ceux qui ne rencontreraient pas ses exigences en termes de revenus. L'orateur propose une solution : préciser que les données en question ne peuvent être exigées que du candidat preneur sélectionné.

M. Emmanuel De Bock marque son accord avec cette proposition.

De heer Vincent De Wolf sluit zich aan bij de heer Arnaud Verstraete : in recht, bevindt men zich ofwel vóór de overeenkomst, en dan is men « kandidaat-huurder », ofwel ná de overeenkomst, en dan is men « huurder ». Of men al dan niet geselecteerd is, doet niets af aan dat onderscheid ; dat woord toevoegen zou dus geen enkel juridisch gevolg hebben.

De heer Emmanuel De Bock herhaalt dat het de bedoeling is om te voorkomen dat de verhuurder die stukken aan alle kandidaathuurders vraagt.

Als antwoord op een vraag van de heer Vincent De Wolf over de bewijzen van de manier waarop de verhuurder een kandidaat selecteert, zegt de spreker dat, in de praktijk, de verhuurder de geselecteerde kandidaat per SMS of email op de hoogte stelt. Een geweigerde kandidaat zou, als hij een dergelijk bericht zou hebben ontvangen, dat trouwens kunnen gebruiken voor de vrederechter in geval, bijvoorbeeld, een verhuurder verschillende kandidaten zou hebben aangekondigd dat ze geselecteerd zijn teneinde de door elk van hen bezorgde informatie ingevolge die aankondiging te kunnen vergelijken.

Mevrouw Caroline Désir stelt amendement nr. 115 voor en verantwoordt het.

De heer Alain Maron zegt dat hij amendement nr. 110 intrekt als amendement nr. 115 wordt aangenomen.

De heer Vincent De Wolf is verheugd dat de voorgestelde tekst steek houdt op juridisch vlak. Hij spreekt zich daarentegen nog niet uit over de praktische toepassing ervan.

Stemmingen

Amendementen nrs 2 en 115 worden aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 9, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 10

De heer Alain Maron zegt dat paragraaf 3 van dit artikel gaat over een kwestie die geen verband heeft met de rest van het artikel en in een afzonderlijk artikel zou moeten staan.

In verband met dezelfde paragraaf, is de heer Olivier de Clippele verbaasd over het feit dat elke kandidaathuurder een bezoek aan het goed kan eisen : dat is een buitenkans voor inbrekers !

M. Vincent De Wolf fait siens les propos de M. Arnaud Verstraete : en droit, on est soit avant le contrat, et on est alors « candidat preneur », soit après, et on est alors « preneur ». Être sélectionné ou non ne change rien à cette distinction ; ajouter ce mot n'aurait donc aucune conséquence juridique.

M. Emmanuel De Bock répète qu'il s'agit d'éviter que le bailleur demande ces documents à tous les candidats preneurs.

En réponse à une question de M. Vincent De Wolf sur les modes de preuve de la sélection d'un candidat par le bailleur, l'orateur indique qu'en pratique, le bailleur informe le candidat sélectionné par SMS ou par e-mail. Un candidat évincé alors qu'il aurait reçu un tel message pourrait d'ailleurs s'en prévaloir devant le juge de paix, dans le cas, par exemple, d'un bailleur qui aurait annoncé leur sélection à plusieurs candidats en vue de comparer les informations transmises par chacun à la suite de cette annonce.

Mme Caroline Désir présente et justifie l'amendement n° 115.

M. Alain Maron annonce le retrait de l'amendement n° 110 si l'amendement n° 115 est adopté.

M. Vincent De Wolf se réjouit que le texte proposé tienne la route, sur un plan juridique. Il ne se prononce pas, en revanche, sur son application pratique.

Votes

Les amendements n°s 2 et 115 sont adoptés par 12 voix et 3 abstentions.

L'article 9, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Article 10

M. Alain Maron estime que le paragraphe 3 de cet article traite d'une question étrangère à cette disposition, et devrait dès lors faire l'objet d'un article distinct.

M. Olivier de Clippele, à propos de ce même paragraphe, s'étonne que tout candidat preneur puisse « exiger » la visite du bien : c'est une opportunité offerte aux cambrioleurs en repérage !

De heer Alain Maron trekt amendement nr. 111 in, aangezien amendement nr. 115 is aangenomen en stelt amendement nr. 121 voor en verantwoordt het.

De voorzitter onthoudt dat amendement nr. 3 geen enkele commentaar behoeft.

De heer Alain Maron acht amendement nr. 4 overbodig, zoals de Raad van State trouwens ook vond.

De heer Emmanuel De Bock is van mening dat herinneren aan de principes nooit nutteloos is.

Mevrouw Nadia El Yousfi bevestigt dat het amendement behouden blijft.

De spreekster stelt amendement nr. 5 voor en verantwoordt het.

De heer Michaël Verbauwhede stelt amendement nr. 71 voor en verantwoordt het. Hij verduidelijkt dat het met name ingegeven wordt door de opmerkingen van de Gezinsbond over het ontwerp van ordonnantie. Volgens de Bond, beschermt het de eenoudergezinnen te weinig.

De minister wijst erop dat zij de opeisbaarheid van de gezinssamenstelling of het bedrag van de financiële middelen al heeft besproken. Zij komt specifiek terug op het begrip gezinssamenstelling dat volgens de indieners zou kunnen leiden tot discriminatie tegen de eenoudergezinnen, die al het meest onderhevig zijn aan discriminatie, zoals bewezen is. Het onderzoek dat de universiteit van Gent heeft gevoerd in het kader van testingacties, staaft deze bewering niet. De test «eenoudergezin» die in het kader van dat onderzoek werd verricht, zowel inzake alleenstaande vaders als alleenstaande moeders met kinderen, heeft geen enkel belangrijk resultaat opgeleverd. Het zou trouwens nuttig zijn dat de commissie de Gentse onderzoekers hoort over de resultaten van hun situatietests.

Inzake de vermelding van het adres, verwijst de spreekster naar de commentaar bij de artikelen en vraagt de indieners amendement nr. 5 te steunen, waarin deze vermelding wordt geschrapt.

De heer Alain Maron stelt de amendementen nrs 29/1, 29/2 en 30 voor en verantwoordt ze. Hij merkt op dat zij beogen de relatie tussen de verhuurder en de kandidaat-huurder opnieuw in evenwicht te brengen. Hij looft amendement nr. 5 als een stap in de goede richting, maar betreurt dat de financiële middelen van de kandidaat-huurder opeisbaar blijven : zij kunnen schommelen en, zoals de Raad van State zei, beschikt de verhuurder over geen enkele tool om te bepalen of ze volstaan om de gevraagde huur te betalen.

M. Alain Maron retire l'amendement n° 111, vu l'adoption de l'amendement n° 115, et présente et justifie l'amendement n° 121.

Le président note que l'amendement n° 3 ne suscite aucun commentaire.

M. Alain Maron juge l'amendement n° 4 superfétatoire, comme l'a d'ailleurs estimé le Conseil d'État.

M. Emmanuel De Bock est d'avis qu'un rappel des principes n'est jamais inutile.

Mme Nadia El Yousfi confirme le maintien de l'amendement.

L'oratrice présente et justifie l'amendement n° 5.

M. Michaël Verbauwhede présente et justifie l'amendement n° 71, dont il précise qu'il est notamment inspiré par les remarques de la Ligue des familles sur le projet d'ordonnance, qu'elle estime insuffisamment protecteur à l'égard des familles monoparentales.

La Ministre rappelle s'être déjà exprimée sur l'exigibilité de la composition de ménage ou du montant des ressources financières. Elle revient spécifiquement sur la notion de composition de ménage qui, selon les déposants, risque d'avoir un effet discriminatoire sur les familles monoparentales, dont il aurait été démontré qu'elles subissent déjà une plus grande discrimination. Or, l'étude menée par l'Université de Gand dans le cadre des opérations de testing ne corrobore pas cette assertion. En effet, le test « famille monoparentale » effectué dans le cadre de cette étude, tant avec des pères qu'avec des mères seuls avec enfants, n'a donné lieu à aucun résultat significatif. Il serait d'ailleurs opportun que la commission entende les chercheurs gantois sur les résultats de leurs tests de situation.

En ce qui concerne la mention de l'adresse, l'oratrice renvoie au commentaire des articles et invite les déposants à soutenir l'amendement n° 5, qui supprime cette mention.

M. Alain Maron présente et justifie les amendements n°s 29/1, 29/2 et 30, dont il signale qu'ils visent à rééquilibrer la relation entre le bailleur et le candidat preneur. Il salue l'amendement n° 5 comme un pas dans la bonne direction, mais regrette que les ressources financières du candidat demeurent exigibles : elles peuvent varier et, comme l'a indiqué le Conseil d'État, le bailleur ne dispose d'aucun outil pour déterminer leur caractère suffisant au regard du loyer demandé.

De volksvertegenwoordiger stelt amendement nr. 125 voor en verantwoordt het. Het is een subamendement op amendement nr. 5, teneinde elke vermelding van de gezinssamenstelling erin te schrappen. *Quid* met gevallen van medehuur, waarin verscheidene gezinnen het goed bewonen? Naar aanleiding van de indiening van dit amendement, worden amendementen nrs 29/1, 29/2 en 30 ingetrokken.

De heer Emmanuel De Bock stelt voor het begrip gezinnen te schrappen en het 4° op te stellen als volgt: « aantal personen die het goed zullen bewonen ». Dat is de enige inlichting die nuttig is voor de verhuurder.

De minister stelt een compromis voor: « het aantal personen die deel uitmaken van het gezin of de gezinnen die het goed zullen bewonen ».

De heer Michaël Verbauwheide betreurt dat, terwijl één gezin op drie in Brussel onder de armoedegrens leeft en deze personen de grootste moeilijkheden hebben om huisvesting te vinden, niets wordt gedaan om discriminatie op grond van de financiële middelen te voorkomen.

De heer Vincent De Wolf zegt inzake de gezins-samenstelling dat vele gemeenten zich ter zake hebben laten leiden door de regelgeving die van kracht is in de sociale huisvesting, om aldus politieverordeningen aan te nemen. Enkel het aantal bewoners van de woning kennen zegt immers niets over hun leeftijd of hun geslacht. Deze gegevens, die enkel verkregen kunnen worden via de gezinssamenstelling, zijn absoluut noodzakelijk, met name om overbewoning te bestrijden : het is bijvoorbeeld onaanvaardbaar dat jongeren van verschillend geslacht een kamer delen.

De heer Fouad Ahidar bevestigt dat de wijkagenten de naleving van die politieverordeningen controleren en, op basis daarvan, een inschrijving kunnen weigeren.

De heer Emmanuel De Bock brengt de inspanningen en de uitgaven in verband met het verkrijgen van dit document ter sprake. Zelfs als de gemeenten zouden beslissen om het gratis te maken, dan nog zouden ze te kampen krijgen met een aanzienlijke toename van het werk als iedere kandidaat-huurder een attest van gezinssamenstelling zou moeten voorleggen.

Mevrouw Caroline Désir benadrukt dat amendement nr. 5 niet het voorleggen van een document, maar het mededelen van een inlichting oplegt.

Mevrouw Nadia El Yousfi zegt dat de formulering van het 4° uit een aanbeveling van Unia komt.

Le député présente et justifie l'amendement n° 125, qui sous-amende l'amendement n° 5 pour en supprimer toute mention de la composition du ménage. *Quid* des cas de colocation, où plusieurs ménages occupent le bien ? À la suite du dépôt de cet amendement, les amendements n°s 29/1, 29/2 et 30 sont retirés.

M. Emmanuel De Bock propose de supprimer la notion de ménage, et de rédiger le 4° comme suit : « le nombre de personnes qui occuperont le bien ». C'est la seule information utile au bailleur.

La Ministre propose un compromis : « le nombre de personnes qui composent le ou les ménages qui occuperont le bien ».

M. Michaël Verbauwheide déplore que, alors qu'une famille sur trois vit à Bruxelles sous le seuil du risque de pauvreté et que ces personnes éprouvent les pires difficultés à se loger, rien ne soit fait pour éviter les discriminations sur la base des ressources financières.

M. Vincent De Wolf, s'agissant de la composition de ménage, indique que de nombreuses communes se sont inspirées, en la matière, de la réglementation qui a cours dans le logement social, pour adopter des ordonnances de police. En effet, la seule connaissance du nombre d'occupants du logement ne dit rien quant à leur âge ou à leur sexe. Or, ces informations, dont seule la composition de ménage permet de prendre connaissance, sont indispensables, notamment pour lutter contre la suroccupation des logements : il est inacceptable, par exemple, que des adolescents de sexe différent partagent une chambre.

M. Fouad Ahidar confirme que les agents de quartier contrôlent le respect de ces ordonnances de police et, sur cette base, peuvent refuser l'inscription.

M. Emmanuel De Bock évoque les démarches et les dépenses liées à l'obtention de ce document. Même si les communes décidaient de le rendre gratuit, elles seraient néanmoins confrontées à un important surcroît de travail si tout candidat preneur devait produire une composition de ménage.

Mme Caroline Désir souligne que l'amendement n° 5 n'impose pas la production d'un document, mais seulement celle d'une information.

Mme Nadia El Yousfi indique que la formulation du 4° est issue d'une recommandation d'Unia.

De heer Alain Maron weet niet met welk ander middel dan de voorlegging van een gezinssamenstelling de huurder zou kunnen bewijzen uit hoeveel personen zijn gezin bestaat. Als een eenvoudige verklaring voldoende is, moet dat uitdrukkelijk in het ontwerp worden opgenomen.

De volksvertegenwoordiger is overigens van mening dat er gepreciseerd moet worden dat die inlichting slechts bruikbaar is als ze de situatie bij het begin van de huurovereenkomst weergeeft, dat wil zeggen het aantal personen dat effectief het goed zal bewonen. Hij denkt aan de gevallen van de nieuw samengestelde gezinnen die juist een overeenkomst ondertekenen om in de toekomst onder hetzelfde dak te wonen. De huidige gezinssamenstelling van de huurder, in de veronderstelling dat het de enige is, heeft in dat geval geen enkel belang voor de verhuurder. Het gezin is niet altijd samengesteld op het moment dat de overeenkomst ondertekend wordt ! Bijgevolg stelt hij volgende formulering voor : « het aantal personen die het goed bij de ingebruikname zullen bewonen ».

De heer Vincent De Wolf verduidelijkt het nut van de politieverordeningen waarvan hij vroeger gewag gemaakt heeft : te veel huizen die oorspronkelijk eengezinswoningen waren, werden onderverdeeld in evenveel woningen als er ruimtes zijn. De strijd tegen overbevolking en tegen de huisjesmelkers vergt met name dat men weet hoeveel gezinnen een gebouw bewonen.

De minister benadrukt dat verwarring moet worden voorkomen tussen het begrip gezin in de sociale wetgeving en de manier waarop het hier gebruikt wordt, volgens het burgerlijk recht. Los van de maatschappelijke debatten die de commissieleden kennelijk gestart hebben, is het gebruik van dit burgerrechtelijk begrip een louter juridische noodzaak, wat Unia of de Privacycommissie wel goed begrepen hebben, want zij maken zelf gebruik van het begrip in deze precieze betekenis.

De heer Emmanuel De Bock zegt ter verduidelijking van de debatten dat het begrip gezin betrekking heeft op alle personen die in eenzelfde woning wonen, of zij nu al dan niet verwant zijn.

De heer Vincent De Wolf herhaalt dat de gezinssamenstelling op de private huurmarkt, om de redenen die hij al vermeld heeft, moet kunnen gevraagd worden, zoals al gebeurt in de overheidssector.

De heer Arnaud Verstraete verwijst naar de bemerkingen van de Raad van State. De bepaling is zeer onduidelijk. Hij stelt voor om een stuk van de toelichting weg te laten omdat het verwarring creëert. De vertaling is bovendien onjuist. De spreker vraagt zich ook af hoe iemand vrijwillig informatie kan uitwisselen. Hoe ziet dit er in de context van een huurovereenkomst uit ? Is het de bedoeling dat kandidaat-huurders spontaan informatie aanbieden, waarop

M. Alain Maron n'aperçoit pas par quel autre moyen, sinon la production d'une composition de ménage, le preneur pourrait attester le nombre de personnes qui composent son ménage. Si une simple déclaration suffit, il convient de l'inscrire explicitement dans le projet.

Le député est par ailleurs d'avis qu'il conviendrait de préciser que cette information n'a d'intérêt que si elle reflète la situation au moment de l'entame du bail, c'est-à-dire le nombre de personnes qui occuperont effectivement le bien. Il pense au cas de familles recomposées qui souscrivent justement un bail pour loger à l'avenir sous un même toit : la composition actuelle du ménage du preneur, à le supposer unique, ne présente dans cette hypothèse aucun intérêt pour le bailleur. Le ménage n'est pas toujours constitué au moment de la signature du bail ! Il propose par conséquent la formulation « le nombre de personnes qui occuperont le bien à l'entrée ».

M. Vincent De Wolf précise l'utilité des ordonnances de police qu'il a évoquées précédemment : trop de maisons, unifamiliales à l'origine, ont été subdivisées en autant de logements qu'elles contiennent de pièces. La lutte contre la surpopulation et contre les marchands de sommeil passe notamment par la connaissance de la composition des ménages occupant un immeuble.

La Ministre souligne qu'il ne faut pas confondre l'emploi de la notion de ménage dans des législations sociales et l'usage qui en est fait ici, qui ressortit au droit civil. Indépendamment des débats d'ordre sociétal dans lesquels les commissaires semblent s'être engagés, le recours à cette notion de droit civil est une nécessité purement juridique, ce qu'ont bien compris Unia ou la Commission de la protection de la vie privée, qui recourent elles-mêmes à la notion dans ce sens précis.

M. Emmanuel De Bock indique, pour clarifier les débats, que la notion de ménage vise l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, qu'elles soient ou non apparentées.

M. Vincent De Wolf répète, pour les raisons qu'il a indiquées, que la composition de ménage devrait pouvoir être exigée sur le marché locatif privé comme elle l'est dans le secteur public.

À propos de l'amendement n° 6, M. Arnaud Verstraete se réfère aux remarques du Conseil d'État. La disposition est très vague. Il propose de supprimer un morceau de l'exposé des motifs parce qu'il est source de confusion. Du reste, la traduction est inexacte. L'orateur se demande également comment une personne peut échanger volontairement des informations. Quelle forme cela prend-il dans le cadre d'un bail ? L'objectif est-il que les candidats

de verhuurder kan oordelen welke stukken er al dan niet gegeven mogen worden ?

De volksvertegenwoordiger licht het amendement nr. 31 toe.

Mevrouw Nadia El Yousfi neemt akte van de opmerkingen van de Raad van State, maar ketst elke tegenstrijdigheid af. Er is geen reden om zich te verzetten tegen de vrijwillige uitwisseling van informatie.

De heer Arnaud Verstraete snapt deze bepaling niet.

De heer Emmanuel De Bock zegt dat het de bedoeling is om de vrijheid van de contracterende partijen te vrijwaren, maar niettemin de kandidaat-huurder te beschermen : de verhuurder kan hem niet verplichten om die inlichtingen te bezorgen.

De heer Michaël Verbauwheide twijfelt eraan of de kandidaat-huurders een dergelijke vrijheid echt zullen genieten, gelet op de spanningen op de Brusselse huurmarkt.

De heer Emmanuel De Bock geeft een voorbeeld : een kandidaat-huurder die zijn inkomsten haalt uit nietaangegeven werk kan, per definitie, geen loonfiches voorleggen ; hij kan daarentegen de verhuurder wel de betalingsbewijzen van de huur van zijn vorige woning voorleggen om te bewijzen dat hij over de nodige financiële middelen beschikt. De kandidaat-huurder kan dat vrijwillig doen ; de verhuurder kan dat niet van hem eisen.

De heer Alain Maron betreurt de woorden « De Regering kan... vastleggen » : betekent dat dat de Regering dat ook niet kan doen ?

De minister zegt dat het gaat over een wetgevingstechnisch gebruik.

De heer Alain Maron zou willen weten wat de machtiging aan de Regering om andere opeisbare informatie vast te stellen inhoudt.

Mevrouw Nadia El Yousfi vestigt de aandacht op de bescherming, in dat verband, die geboden wordt door de verplichte adviezen van de Commissie voor de Bescherming van de Private Levenssfeer en van Unia.

Mevrouw Caroline Désir wijst erop dat sommige partners hebben gesteld dat een beperkende lijst een bron van problemen zou zijn als die niet zou kunnen worden aangevuld om tegemoet te komen aan de noden. De lijst is *a priori* een gesloten lijst, maar de Regering

locataires donnent spontanément des informations, après quoi le bailleur peut évaluer quels documents peuvent ou non être communiqués ?

Le député présente et justifie l'amendement n° 31.

Mme Nadia El Yousfi prend acte des remarques du Conseil d'État, mais réfute toute contradiction : il n'y a pas lieu de faire obstacle à l'échange volontaire d'informations.

M. Arnaud Verstraete ne saisit pas le sens de cette disposition.

M. Emmanuel De Bock explique qu'il s'agit de faire prévaloir la liberté des parties contractantes, tout en protégeant le candidat preneur : le bailleur ne peut pas le sommer de produire ces informations.

M. Michaël Verbauwheide doute que les candidats preneurs bénéficient réellement d'une telle liberté, dans le contexte de tension que connaît le marché locatif bruxellois.

M. Emmanuel De Bock prend un exemple : un candidat preneur tirant ses ressources d'un travail non déclaré ne peut pas, par définition, produire de fiches de paie ; en revanche, il peut fournir au bailleur les quittances de loyer liées à son précédent logement, pour prouver qu'il dispose des moyens financiers nécessaires. Le candidat preneur peut le faire de manière volontaire ; le bailleur ne peut pas l'exiger de lui.

M. Alain Maron regrette la formule « Le Gouvernement peut arrêter » : cela signifie-t-il qu'il peut s'en abstenir ?

La Ministre indique qu'il s'agit d'un simple usage légistique.

M. Alain Maron voudrait savoir ce que vise l'habilitation confiée au Gouvernement de déterminer d'autres informations exigibles.

Mme Nadia El Yousfi attire l'attention sur la protection que représentent, à cet égard, les avis obligatoires de la Commission de la protection de la vie privée et d'Unia.

Mme Caroline Désir explique que certains partenaires ont soutenu qu'une liste limitative serait source de problèmes si elle ne pouvait être complétée pour répondre aux besoins. La liste est *a priori* fermée, mais le Gouvernement dispose de la faculté, encadrée par les avis obligatoires précités,

heeft de mogelijkheid, geruggesteund door de voormalde verplichte adviezen, om die uit te breiden. De door de partners in kwestie aangehaalde voorbeelden sloegen op de aanwezigheid van huisdieren of op het bespelen van een muziekinstrument.

De heer Alain Maron stelt amendement nr. 112 voor en verantwoordt het.

Mevrouw Caroline Désir stelt amendement nr. 123 voor en verantwoordt het. Zij zegt dat het moet worden gelezen samen met amendement nr. 124.

De heer Alain Maron is ingenomen met het parlementaire werk over dit artikel 10, dat een betere tekst mogelijk heeft gemaakt.

Stemmingen

De amendementen nrs. 121 en 3 worden aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het amendement nr. 4 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Het amendement nr. 125 (sub-amendement op amendement nr. 5) wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Het amendement nr. 5 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Het amendement nr. 6 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 1 bij 3 onthoudingen.

Het amendement nr. 31 is doelloos geworden.

Het amendement nr. 112 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3.

Het amendement nr. 123 wordt aangenomen bij een-parigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 10, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 10/1 (nieuw)

De heer Michaël Verbauwhede trekt amendement nr. 72 in.

de l'élargir. Les exemples évoqués par les partenaires en question portaient sur la présence d'animaux domestiques ou sur la pratique d'un instrument de musique.

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 112.

Mme Caroline Désir présente et justifie l'amendement n° 123, dont elle indique qu'il doit être lu en combinaison avec l'amendement n° 124.

M. Alain Maron se réjouit du travail parlementaire sur cet article 10, qui a permis d'aboutir à un texte meilleur.

Votes

Les amendements n°s 121 et 3 sont adoptés par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 4 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 125 (sous-amendement à l'amendement n° 5) est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 5 est adopté par 10 voix contre 5.

L'amendement n° 6 est adopté par 10 voix contre 1 et 3 abstentions.

En conséquence, l'amendement n° 31 est devenu sans objet.

L'amendement n° 112 est adopté par 11 voix contre 3.

L'amendement n° 123 est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

L'article 10, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 10/1 (nouveau)

M. Michaël Verbauwhede retire l'amendement n° 72.

Stemming

Het amendement nr. 124, dat een nieuw artikel 10/1 invoegt, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden

Artikel 11

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Artikel 11 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Artikel 11/I

De heer Alain Maron trekt amendement nr. 32 in, na de opmerkingen van de Raad van State, en stelt amendement nr. 113 voor, dat het vervangt, en verantwoordt het.

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 126 voor en verantwoordt het. Het is een subamendement op amendement nr. 113, dat ertoe strekt de formulering ervan te verbeteren.

De minister zegt dat, los van de taalkundige problemen, de sanctie van nietigheid per definitie terugwerkende kracht heeft. Door de nietigverklaring van een clause die niet los te koppelen is van de rest van de overeenkomst en waarvan de nietigverklaring de hele overeenkomst zou uithollen, zou de gehele overeenkomst nietigverklaard worden, en van bij het begin ontstaan worden van elke juridische waarde. Dat kan leiden tot problemen inzake gelijke behandeling, aangezien die nietigverklaring vergaande gevolgen kan hebben. Nemen we het voorbeeld van een klacht die ingediend wordt door een kandidaatuurder die het slachtoffer is van discriminatie die verboden is op grond van titel X van de Brusselse Huisvestingscode en die verband houdt met een huurovereenkomst waarbij hij geen partij is. De huurder die boven hem is verkozen en die het goed *de facto* betreft, is niet per se degene die discriminatie heeft begaan. De nietigverklaring van die huurovereenkomst zou neerkomen op het bestraffen van een onschuldige. De huidige bepaling inzake bescherming voorziet nu reeds in de mogelijkheid om, uit hoofde van het slachtoffer, een schadevergoeding te bekomen, hetzij een forfaitair bedrag, eventueel gekoppeld aan een dwangsom (artikel 202 en 203 van de Code). De minister vindt dat die bepaling volstaat, dat ze coherent en redelijk is. De nietigverklaring is een overdreven sanctie en bron van rechtsonzekerheid.

De heer Emmanuel De Bock vindt het beter om de verhuurder een financiële straf op te leggen in plaats van de huurder die gekozen is boven de kandidaat die zich gediscrimineerd voelt, te bestraffen.

Vote

L'amendement n° 124, insérant un nouvel article 10/1, est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Article 11

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 11 est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 11/I

M. Alain Maron retire l'amendement n° 32, à la suite des remarques formulées par le Conseil d'État, et présente et justifie l'amendement n° 113, qui le remplace.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 126, sous-amendement à l'amendement n° 113, qui vise à en corriger la formulation.

La Ministre indique que, indépendamment de ces questions linguistiques, la sanction de la nullité a, par nature, un caractère rétroactif. Dans l'hypothèse de l'annulation d'une clause indivisible du reste du contrat, à ce point importante que son annulation viderait le contrat de sa substance, c'est l'entièreté du contrat qui serait nul, effacé de l'ordonnancement juridique depuis sa naissance. Cela peut poser des problèmes en matière d'égalité de traitement, dans la mesure où cette annulation peut avoir des effets trop larges. Imaginons par exemple une plainte introduite par un candidat preneur victime d'une discrimination interdite par le titre X du Code bruxellois du Logement, à propos d'un contrat de bail auquel il n'est pas partie. Le preneur qui lui a été préféré, et qui occupe *de facto* le bien, n'est pas forcément l'auteur de la discrimination. L'annulation de ce contrat de bail reviendrait par conséquent à sanctionner un innocent. Le dispositif de protection actuel prévoit déjà la possibilité d'obtenir, dans le chef de la victime, soit une réparation par équivalent soit une somme forfaitaire, éventuellement assortie d'une astreinte (articles 202 et 203 du Code). La Ministre juge ce dispositif suffisant, cohérent et raisonnable. La nullité est une sanction excessive et source d'insécurité juridique.

M. Emmanuel De Bock estime préférable d'infliger une sanction financière au bailleur, plutôt que de punir le preneur préféré au candidat évincé pour un motif discriminatoire.

De heer Alain Maron neemt akte van die argumentatie, maar wijst erop dat de Raad van State dat niet had opgeworpen. Het lijkt hem hoe dan ook niet evident dat de nietigverklaring van een discriminerende clausule kan leiden tot een nietigverklaring van de overeenkomst.

De minister zegt dat de Raad van State zich daarover niet uitspreekt.

Volgens de heer Vincent De Wolf, is het van zelfsprekend dat een discriminerende clausule in strijd is met de openbare orde en, bijgevolg, nietig van rechtswege of, wat neerkomt op hetzelfde, als niet geschreven wordt beschouwd. De rest van de overeenkomst staat daar absoluut los van. De volksvertegenwoordiger stelt voor om, teneinde elke twijfel weg te werken, de volgende zin toe te voegen : « De nietigverklaring van de clausule leidt niet tot de nietigverklaring van de overeenkomst. ».

De heer Alain Maron geeft voorbeelden van dergelijke clausules : het verbod om samen te wonen met een persoon van deze of gene oorsprong, het verbod om kinderen te hebben, enzovoort. In welke mate zouden dergelijke clausules zo belangrijk zijn dat ze zouden kunnen leiden tot de nietigverklaring van de overeenkomst ?

Mevrouw Caroline Désir vraagt bijkomende uitleg.

De heer Vincent De Wolf zegt dat er een unanieme overeenstemming is over het doel van het amendement, te weten de huurders beschermen tegen discriminerende clausules die in strijd zouden zijn met de openbare orde. Het enige punt van onenigheid heeft te maken met het risico op nietigverklaring van de hele huurovereenkomst. Om een einde te maken aan de controverse, trekt de spreker amendement nr. 126 in en stelt hij amendement nr. 127 voor, die dergelijke clausules als niet geschreven bestempelt.

De heer Emmanuel De Bock vestigt de aandacht op de clausules die leiden tot een gewettigde verschillende behandeling : bijvoorbeeld in de studentenwoningen, de clausules die woningen voorbehouden voor vrouwen.

De heer Vincent De Wolf zegt dat het hier niet gaat over verantwoorde ongelijke behandeling.

Stemmingen

Het amendement nr. 127 (sub-amendement op amendement nr. 113) wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

M. Alain Maron prend acte de cet argumentaire, mais relève que le Conseil d'État ne l'avait pas soulevé. Il ne lui paraît toutefois pas évident que l'annulation d'une clause discriminatoire puisse emporter la nullité du bail.

La Ministre rappelle que le Conseil d'État ne se prononce pas en opportunité.

Pour M. Vincent De Wolf, il va de soi qu'une clause discriminatoire est contraire à l'ordre public et, partant, nulle de plein droit ou, ce qui revient au même, réputée non écrite. Le reste du contrat n'en est aucunement affecté. Le député propose, pour lever tout doute, d'ajouter la phrase « La nullité de la clause n'emporte pas la nullité du contrat. »

M. Alain Maron donne des exemples de ces clauses : l'interdiction de cohabiter avec une personne de telle origine, l'interdiction d'avoir des enfants... En quoi de telles clauses seraient à ce point importantes que leur annulation priverait d'existence le contrat même ?

Mme Caroline Désir demande des explications complémentaires.

M. Vincent De Wolf répond qu'il y a un accord unanime sur l'objectif de l'amendement, qui est de protéger les preneurs de clauses discriminatoires contraires à l'ordre public. Le seul point de désaccord concerne le risque d'anéantissement du contrat de bail. Pour mettre un terme à cette controverse, l'orateur retire l'amendement n° 126, présente et justifie l'amendement n° 127, qui répute non écrites de telles clauses.

M. Emmanuel De Bock attire l'attention sur les clauses qui introduisent une différence de traitement légitime : par exemple, dans le logement étudiant, les clauses réservant les logements à des femmes.

M. Vincent De Wolf réplique que les inégalités de traitement justifiées ne sont pas visées ici.

Votes

L'amendement n° 127 (sous-amendement à l'amendement n° 113) est adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Het amendement nr. 113, zoals gesubamendeerd en dat een nieuw artikel 11/1 invoegt, wordt aangenomen met 11 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 11/2

Mevrouw Mathilde El Bakri trekt amendement nr. 129, ingediend in het Nederlands, in en geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 147, dat het vervangt. Dit amendement strekt ertoe discriminatie te bestrijden. Men moet zichzelf de nodige instrumenten geven. Daarom geeft dit amendement het gewestelijk bestuur de bevoegdheid om controle uit te oefenen en echte sancties te nemen. Het is de bedoeling om discriminatietests bij de verhuurders en de vastgoedkantoren in te voeren, ofwel via de kandidaathuurders, ofwel via telefonische oproepen. Dit onderwerp is belangrijk als men discriminatie op de woningmarkt kent.

De heer Vincent De Wolf stelt een inhoudelijk probleem vast bij de tekst van het amendement. Er wordt gezegd dat de gewestelijke inspectiedienst als taak heeft de naleving van de bepalingen van het opschrift te controleren en men citeert een aantal artikelen. Via deze formulering beperkt men de taken inzake controle van de dienst aangezien de controle beperkt blijft tot bepaalde artikelen.

Bovendien is het amendement nietig aangezien het bepaalt dat er sancties genomen moeten worden, maar zonder te preciseren welke. Men moet het wettelijkheidsprincipe naleven.

De volgende paragraaf is nog lachwekkender. Nog nooit is in een wet geschreven dat de Brusselse Regering financiële middelen moet toekennen en personeel moet aanwerven. Dit is knettergek.

De heer Michaël Verbauwhede meent dat men met veel kan lachen maar toch niet met de dagelijkse discriminaties op de huurmarkt. Hij heeft er geen enkel bezwaar tegen dat zijn tekst verbeterd wordt. De echte vraag is of, in het kader van de regionalisering van de huurovereenkomsten, wij effectief maatregelen zullen goedkeuren om discriminatie te bestrijden. *De facto* is er geen enkele bereidheid om hier vooruitgang te boeken.

De minister replieert dat hij slechts driemaal op drie jaar tijd de weg naar de commissie voor huisvesting gevonden heeft. Hij zou dus beter niet het vingertje heffen.

De heer Michaël Verbauwhede stelt vast dat Kris Peeters op federaal niveau beslist heeft de discriminatie op de arbeidsmarkt aan te pakken.

De minister replieert dat de resultaten van een in dat verband gevoerd onderzoek vorige maand in de pers

L'amendement n° 113, tel que sous-amendé, insérant un nouvel article 11/1, est adopté par 11 voix et 3 abstentions.

Article 11/2

Mme Mathilde El Bakri retire l'amendement n° 129, introduit en Néerlandais, et présente et justifie l'amendement n° 147 qui le remplace. Cet amendement vise à lutter contre les discriminations. Il faut pouvoir se doter d'outils à cet effet. Voilà pourquoi cet amendement confère à l'administration régionale la compétence d'effectuer des tâches de contrôle et de prendre de réelles sanctions. Il s'agit de mettre en place des tests de discrimination auprès des bailleurs et des agences immobilières, soit via des candidats locataires, soit via des appels téléphonique. Ce sujet est important lorsque l'on connaît les discriminations sur le marché du logement.

M. Vincent De Wolf constate un problème de fond dans la rédaction de l'amendement. Il est noté que le service d'inspection régionale a pour tâche de contrôler le respect des dispositions du titre et l'on cite un certain nombre d'articles. Par cette rédaction, on restreint les tâches de contrôle du service puisque le contrôle est limité à certains articles.

En outre, l'amendement est nul puisqu'il prévoit qu'il faut prendre des sanctions, mais sans préciser lesquelles. Il faut respecter le principe de légalité.

Le paragraphe suivant est encore plus amusant. En effet, jamais il n'a été repris dans une loi que « le Gouvernement bruxellois doit octroyer des moyens financiers et engager du personnel ». Nous sommes ici en plein délire.

M. Michaël Verbauwhede estime que si l'on peut rire de beaucoup de choses, les situations de discrimination quotidienne sur le marché locatif ne le font absolument pas rire. Il n'a aucune objection à ce que son texte soit amélioré. La vraie question est de savoir si, dans le cadre de la régionalisation du bail, nous allons effectivement adopter des mesures pour lutter contre ces discriminations. En fait, il n'y a pas de volonté d'avancer sur ce sujet.

La Ministre lui rétorque qu'il n'est venu que trois fois en trois ans en commission du logement. Il peut donc se garder ses leçons.

M. Michaël Verbauwhede constate qu'au niveau fédéral, Kris Peeters a décidé d'avancer sur le sujet des discriminations sur le marché de l'emploi.

La Ministre riposte que les résultats d'une étude menée à ce sujet ont été communiqués le mois dernier dans la presse.

bekendgemaakt zijn. Het Brussels Gewest is het eerste Gewest dat dit initiatief genomen heeft. Na dit onderzoek zijn een aantal maatregelen genomen. Er is zelfs voorgesteld dat de onderzoekers van de universiteit van Gent, die dit onderzoek gevoerd hebben, in de commissie gehoord zouden worden. De heer Michaël Verbauwheide werkt op de lachspieren. Hij zou zich beter informeren alvorens op haar te foeteren.

De heer Michaël Verbauwheide wrijft haar onder de neus dat er een verschil is tussen onderzoeken voeren en concrete acties ondernemen.

Mevrouw Caroline Désir vertelt dat zij ook niet met het onderwerp moet lachen. De onlangs uitgevoerde tests tonen aan dat er veel discriminatie op de huurmarkt is. Het ingediende amendement heeft echter een hoog folkloregehalte. Hoe is het mogelijk om een dergelijke wettekst in te dienen ? Men moet het probleem aanpakken, maar niet op deze manier.

De heer Alain Maron bevestigt dat het onderwerp belangrijk is. Het principe van de tests in de ordonnantie is positief, maar het aldus opgestelde amendement is niet correct en kan formeel gezien niet aangenomen worden. Hij had het graag verbeterd maar dan moet het eerder in het begin van de vergadering rondgedeeld worden.

Stemming

Amendement nr. 147 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 12

Ontworpen artikel 215

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 215 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 216

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 216 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 216bis (nieuw)

De heer Michaël Verbauwheide licht amendement nr. 73 toe, dat ertoe strekt een paritaire huurcommissie op

La Région bruxelloise est la première à avoir effectué cette démarche. Une série de mesures ont été adoptées à la suite de cette étude. Il a même été proposé que les chercheurs de l'université de Gand ayant mené cette étude soient entendus en commission. Décidément, M. Michaël Verbauwheide est à hurler de rire. Qu'il se renseigne avant de l'invectiver.

M. Michaël Verbauwheide rétorque qu'il y a une différence entre mener des études et entreprendre des actions concrètes.

Mme Caroline Désir expose que le sujet ne la fait pas rire non plus. Les tests menés récemment prouvent qu'il y a de nombreuses discriminations sur le marché locatif. L'amendement déposé est néanmoins folklorique. Comment est-il possible de déposer un texte de loi pareil ? Il faut prendre en charge le problème mais pas de cette manière-là.

M. Alain Maron confirme que le sujet est important. Si le principe de l'inscription de tests dans l'ordonnance est positif, l'amendement tel qu'il est rédigé n'est pas correct et ne peut être formellement accepté. Il aurait bien voulu l'améliorer mais il faut dans ce cas-là le recevoir plus tôt qu'en début de séance.

Vote

L'amendement n° 147 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

Article 12

Article 215 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 215 en projet est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Article 216 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 216 en projet est adopté 10 voix et 5 abstentions.

Article 216bis (nouveau)

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie l'amendement n° 73 visant à instituer une commission paritaire

te richten. Dit idee past in de algemene doelstelling van een regeling voor de huurprijzen. Deze paritaire commissie zou ook als voornaamste taak hebben om een huurprijzenrooster op te stellen.

De minister legt uit dat zij nu geen voorstander is van een paritaire commissie of van de inschrijving ervan in het ontwerp van ordonnantie. Ook al is zij niet gekant tegen het principe, het moment is niet gepast. De leden van de meerderheid hebben voorgesteld hoorzittingen over het onderwerp te houden in september 2017.

De consensus over de oprichting van deze commissie is relatief zolang de verhuurders geen enkele interesse hebben. Bovendien zijn de opdrachten die de voorstanders aan deze commissie willen toevertrouwen, zeer vaag. Men heeft het over regulering van huurprijzen, opstelling van een type huurovereenkomst, bemiddeling, voorlegging van adviezen, enzovoort.

In die optiek weet men zelfs niet welke rol de vrederechter nog zou hebben. Bovendien is de Raad van State terughoudend. De minister wil toch bewijzen dat zij het idee niet begraaft en zegt dat er binnenkort een onderzoek gestart zal worden over de punten waarover een consensus is.

Zij voegt eraan toe dat de amendementen verwarring stichten tussen huurbemiddeling en arbitrage over de huurprijzen, wat niet banaal is. Welke rol krijgt de adviesraad voor de huisvesting nog ? Er dient te worden aan herinnerd dat het proefproject met de paritaire commissie 2005-2007 geen gemakkelijke onderneming was, inzonderheid voor het opstellen van een rooster van de huurprijzen.

Mevrouw Caroline Désir vindt eveneens dat het debat nog niet rijp genoeg is. Vandaar dat er een reeks hoorzittingen zullen plaatshebben vanaf september 2017, teneinde de problematiek van het paritaire beheer van de woningmarkt op een ruimere manier te kunnen aanpakken en na te gaan of andere wegen kunnen worden bewandeld voor dat paritaire beheer.

De heer Alain Maron zegt dat zijn amendementen in verband met de paritaire commissie voortvloeien uit een tekst die hij twee jaar geleden heeft ingediend en die in de commissie anderhalf jaar geleden te berde is gebracht. Er is meermaals gevraagd om hoorzittingen te organiseren, wat de meerderheid gedurende maanden heeft afgeketst. Vandaag spreken over hoorzittingen voor september 2017 ligt op de grens van de intellectuele eerlijkheid.

De heer Emanuel De Bock uit het verwijt dat amendement nr. 73 het principe van de pariteit niet eerbiedigt, aangezien het voorziet in de aanwezigheid van een lid van het OCMW en van een lid van de Regering.

locative. Cette idée s'insère dans l'objectif général d'un encadrement des loyers. Cette commission paritaire aurait ainsi comme tâche principale d'établir une grille des loyers.

La Ministre explique refuser en l'état la création d'une commission paritaire ou son insertion dans le projet d'ordonnance. Même si elle n'est pas opposée sur le principe, le moment est inopportun. Les membres de la majorité ont proposé la tenue d'auditions sur le sujet au mois de septembre 2017.

Le consensus sur la création de cette commission est à relativiser tant que les bailleurs n'exprimeront pas une once d'intérêt à ce sujet. En outre, les missions assignées à cette commission par ses promoteurs sont très floues. On parle de régulation des loyers, de rédaction d'un bail type, de médiation, d'arbitrage, de remise d'avis, etc.

Dans cette optique, on ne sait même pas quel rôle aurait encore le juge de paix. De plus, le Conseil d'État est circonspect sur le sujet. Preuve néanmoins qu'elle n'enterre pas l'idée, la Ministre indique qu'une étude sur les points faisant l'objet d'un consensus va être lancée d'ici peu.

Elle ajoute que les amendements confondent médiation locative et arbitrage sur les loyers, ce qui n'est pas anodin. Ensuite, quel serait encore le rôle du conseil consultatif du logement ? Il convient de rappeler que l'expérience pilote de commission paritaire 2005-2007 ne fut pas aisée, notamment pour l'établissement d'une grille des loyers.

Mme Caroline Désir estime également que le débat n'est pas assez mûr. Voilà pourquoi une série d'auditions auront lieu à partir de septembre 2017, pour s'attaquer de manière plus large à la question de la gestion paritaire du marché du logement et voir si d'autres pans pourraient être intégrés dans cette gestion paritaire.

M. Alain Maron explique que ses amendements relatifs à la commission paritaire sont issus d'un texte déposé il y a deux ans, évoqué en commission il y a un an et demi. Des auditions ont été demandées à de multiples reprises, ce qui fut refusé par la majorité pendant des mois. Parler aujourd'hui d'auditions pour septembre 2017 est limite au niveau de l'honnêteté intellectuelle.

M. Emmanuel De Bock reproche à l'amendement n° 73 de ne pas respecter le principe de parité, puisqu'il prévoit la présence d'un membre du CPAS et d'un membre du Gouvernement.

De heer Michaël Verbauwheide zegt dat het amendement knip- en plakwerk is van het voorstel van ordonnantie A-247/1, dat hij bijna twee jaar geleden heeft ingediend. Hij begrijpt niet waarom men een denkoefening wil, gelet op het feit dat de meerderheid en Regering die problematiek al sedert het begin van de zittingsperiode onder de loep nemen. Met het verzoek om hoorzittingen, wil men de zaken in de commissie houden, om te voorkomen dat men vooruitgaat in de kwestie.

De heer Olivier de Clippele zegt dat hij de oprichting van een gewestelijke paritaire commissie best wil bespreken als zij de problematiek van de huurovereenkomst in zijn geheel kan onderzoeken. De eventuele oprichting van plaatselijke paritaire commissies voor het vaststellen van prijzen is daarentegen een utopie. Er bestaat al een federale wet die voorziet in de mogelijkheid om de verhuurders die buitensporige huurprijzen vragen te straffen, mogelijk met de inbeslagname van het goed, zonder enige schadevergoeding. Het bestaan van een rooster van de huurprijzen zou ook kunnen leiden tot een verhoging van sommige huurprijzen. Men moet ook de gemiddelde huurprijs voor een appartement met twee kamers in Brussel, te weten 780 euro, vergelijken met die in de hoofdsteden van vier buurlanden (1.400 euro in Amsterdam, 1.475 euro in Luxemburg, 1.940 euro in Londen en 1.960 euro in Parijs).

De heer Arnaud Verstraete zegt dat het grondwettelijk recht op huisvesting onder druk staat in Brussel, inzonderheid wegens de huurprijzen. Kansarme personen betalen voor woningen van slechte kwaliteit huurprijzen die, in verhouding tot hun inkomsten, hoger zijn dan voor de personen die de middelen hebben om zich te huisvesten in woningen van gemiddelde kwaliteit. De huurprijzen zijn de jongste 15 jaar sneller gestegen dan de inkomsten.

Wij kunnen eindelijk ingrijpen dankzij de zesde Staatshervorming. Een van de meest doeltreffende maatregelen in die zin is het regelen van de huurprijzen en de verhoging ervan bevrissen, via de oprichting van een onafhankelijk overlegorgaan. De spreker voegt eraan toe dat de Economische en Sociale Raad er in zijn eensluidend advies voor gepleit heeft om een dergelijk paritair orgaan op te richten. De oprichting van dat orgaan kan worden geregeld bij ordonnantie ; het debat over de nadere werkingsregels ervan kan daarna plaatshebben.

Daarop gelet, begrijpt hij niet dat het debat niet rijp zou zijn en dat er hoorzittingen zouden moeten worden gehouden. De leden van de meerderheid zouden de moed moeten hebben om uit te leggen waarom ze gekant zijn tegen de oprichting van een dergelijke paritaire commissie.

Mevrouw Michèle Carthé zegt dat het onderwerp in de commissie al heel wat inkt heeft doen vloeien, wat bewijst dat de problematiek de commissieleden na aan het hart ligt.

M. Michaël Verbauwheide précise que l'amendement est un copier-coller de la proposition d'ordonnance A-247/1 déposée il y a près de deux ans. Il ne comprend pas l'argument de la demande d'une réflexion alors que la majorité et le Gouvernement travaillent sur ces questions depuis le début de la législature. La demande d'auditions s'apparente à de l'encommissionnement pour éviter que le débat n'avance.

M. Olivier de Clippele expose être ouvert à la discussion sur la création d'une commission paritaire régionale si elle peut examiner la problématique du bail dans son ensemble. Par contre, l'éventuelle création de commissions paritaires locales pour la fixation des prix relève de l'utopie. Il existe déjà une loi fédérale qui prévoit la possibilité de sanctionner les bailleurs qui demanderaient des loyers exorbitants, avec comme sanction possible la confiscation du bien sans indemnisation. Un ajustement de certains loyers à la hausse pourrait aussi résulter de l'existence d'une grille des loyers. Il faut aussi comparer le loyer moyen d'un appartement deux chambres à Bruxelles, à savoir 780 euros, avec celui des capitales de quatre pays voisins (1.400 euros à Amsterdam, 1.475 euros à Luxembourg, 1.940 euros à Londres et 1.960 euros à Paris).

M. Arnaud Verstraete juge que le droit constitutionnel au logement est sous pression à Bruxelles, en raison notamment du prix des loyers. Les personnes précarisées payent pour des logements de mauvaise qualité des loyers qui, en proportion de leurs revenus, sont plus élevés que pour les personnes qui ont les moyens d'habiter dans des logements de qualité moyenne. Les loyers ont augmenté plus rapidement ces quinze dernières que les revenus.

Nous pouvons enfin agir grâce à la sixième réforme de l'État et l'une des actions les plus efficaces en ce sens est d'encadrer le prix des loyers et de geler leur hausse, et cela via la création d'une instance indépendante de concertation. L'orateur ajoute que le Conseil économique et social a dans un avis unanime plaidé pour la création d'un tel organisme paritaire. La création de cet organisme peut être prévue par l'ordonnance, le débat sur les modalités de fonctionnement pouvant avoir lieu par la suite.

Dans ce contexte, il comprend mal l'idée que le débat ne serait pas mûr et qu'il faudrait encore attendre des auditions. Les membres de la majorité devraient avoir le courage d'expliquer pourquoi ils ne souhaitent pas l'instauration d'une telle commission paritaire.

Mme Michèle Carthé souligne qu'il y a déjà eu de nombreuses discussions sur le sujet en commission, preuve de l'intérêt des commissaires pour cette question. C'est

Bij die gelegenheid, is het idee geopperd om de zaken zo ruim mogelijk aan te pakken, met inbegrip van een Brussels waarborgfonds.

Stemming

Amendement nr. 73 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Ontworpen artikel 217

De heer Arnaud Verstraete zegt dat amendement nr. 33 ertoe strekt een opsomming te geven van de informatie die door de verhuurder moet worden meegedeeld aan de huurder, met het oog op transparantie.

De heer Alain Maron voegt eraan toe dat het de bedoeling is om de verwijzingen naar het burgerlijk wetboek te schrappen om alle mogelijke incoherente te vermijden.

De minister zegt dat zij geen problemen heeft met de amendementen nrs 33 en 34, mits ze worden aangepast. In amendement nr. 33, 4°, wenst ze de woorden « het bedrag van de lasten » te vervangen door de woorden « de raming van de lasten » omdat, zoals reeds gezegd door de spreekster tijdens de samengevoegde algemene besprekking, dergelijke bedragen aanzienlijk kunnen schommelen. Men moet vermijden dat de huurder zich kan keren tegen een verhuurder die te goeder trouw is en voor wie een dergelijke raming erg gecompliceerd kan zijn. Zij wenst ook dat de zin »Los van alle andere inlichtingen die vereist zijn op grond van bijzondere wetsbepalingen» vooraan in amendement nr. 33 wordt geplaatst.

De heer Olivier de Clippele vraagt dat wordt gepreciseerd wat bedoeld wordt met de wijze van beheer van het gebouw.

De minister antwoordt dat het de bedoeling is om mee te delen of er een syndicus voor het gebouw is.

De heer Vincent De Wolf licht vervolgens amendement nr. 61 toe, dat ertoe strekt om de woorden « door zijn fout » in te voegen tussen de woorden « Indien de verhuurder » en de woorden « niet voldoet ». Zonder die precisering, zou het artikel weinig steek houden ten opzichte van de burgerlijke aansprakelijkheid die een fout, een schadeloosstelling en een oorzakelijk verband impliceert.

De minister zegt dat het amendement een juridische overlapping is aangezien een tekortkoming per definitie wijst op een fout. Pedagogisch gezien, kan die toevoeging echter nuttig zijn, voor zover men preciseert dat de

à cette occasion qu'a été émise l'idée d'une approche beaucoup plus large, incluant également un fonds bruxellois de garantie universelle.

Vote

L'amendement n° 73 est rejeté par 13 voix contre 2.

Article 217 en projet

M. Arnaud Verstraete explique que l'amendement n° 33 vise à énumérer les informations qui doivent être communiquées par le bailleur au locataire, dans un souci de transparence.

M. Alain Maron ajoute que l'objectif est de supprimer les références au Code civil pour éviter toute incohérence.

La Ministre se dit ouverte aux amendements n° 33 et n° 34, moyennant une adaptation de ceux-ci. À l'amendement n° 33, 4°, elle souhaite remplacer les termes « le montant des charges afférentes » par les termes « l'estimation du montant des charges afférentes » car, comme l'oratrice l'a indiqué lors de la discussion générale conjointe, ces montants peuvent varier considérablement. Il ne faudrait pas que le locataire puisse se retourner contre un bailleur de bonne foi pour qui une telle estimation peut être compliquée. Elle souhaite également que la phrase « indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières » soit reprise en préalable de l'amendement n° 33.

M. Olivier de Clippele demande que soit précisé ce que signifie le mode de gestion de l'immeuble.

La Ministre répond qu'il s'agit d'informer s'il y a un syndic pour l'immeuble.

Ensuite, M. Vincent De Wolf détaille l'amendement n° 61 qui a pour objet d'ajouter que le manquement du bailleur doit être fautif. Sans cette précision, l'article ne tiendrait pas la route vis-à-vis de la responsabilité civile qui implique une faute, un dommage et un lien de causalité.

La Ministre estime que l'amendement est redondant juridiquement puisqu'un manquement est par définition fautif. D'un point de vue pédagogique, cet ajout peut être utile pour autant que l'on précise que le manquement doit

tekortkoming in verband moet worden gebracht met kwade trouw en niet voortspruit uit een loutere vergetelheid, hersteld op eerste afroep.

De heer Emanuel De Bock onthoudt dat de verantwoordelijkheid van de verhuurder slechts in vraag zal worden gesteld in geval van fout.

Mevrouw Caroline Désir zegt dat, als een verhuurder opzettelijk weigert om die inlichtingen te bezorgen ofschoon die door de huurder zijn gevraagd, dat zal worden beschouwd als een fout.

Mevrouw Mathilde El Bakri licht amendement nr. 74 toe, dat ertoe strekt om de woorden « willens en wetens » te schrappen in het ontworpen artikel 217, § 2, tweede lid, teneinde zich niet te moeten baseren op de intentie van de verhuurder.

De minister zegt dat de woorden « willens en wetens » verwijzen naar de kwade trouw. Het commentaar bij het artikel verduidelijkt de invalshoek van waaruit de rechter een analyse zou moeten maken van het geval waarin de verhuurder zou hebben vergeten om volledige of exacte informatie over de lasten mee te delen. De schrapping van de woorden « willens en wetens » zou het juridisch niet mogelijk maken om een onderscheid te maken tussen een vergissing te goeder trouw en de kwade trouw.

De heer Vincent De Wolf zegt dat men hier moet verwijzen naar het civilistisch begrip van dolus.

De heer Arnaud Verstraete zegt dat hij zijn amendement nr. 34 vervangt door amendement nr. 137, dat rekening houdt met de opmerkingen van de Raad van State, die gewezen heeft op problemen met de vertaling naar het Nederlands van het amendement.

De minister zegt dat het coherent is om dat amendement goed te keuren, met toevoeging van de volgende woorden : « De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. De niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, behoudens paragraaf 5. Elk jaar, kan de regering de gesubsidieerde bedragen vaststellen. ». Deze woorden vervangen de directe verwijzing naar artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek, verwijzing geschrapt van het ontwerp naar aanleiding van de goedkeuring van amendement nr. 33.

De voorzitter kondigt de indiening aan van een amendement nr. 145 in die zin, dat amendement nr. 34 subamendeert.

être de mauvaise foi et non résulter d'un simple oubli reparé à première demande.

M. Emmanuel De Bock entend bien que la responsabilité du bailleur ne sera mise en cause qu'en cas de faute.

Mme Caroline Désir précise que si un bailleur refuse volontairement de transmettre ces informations alors qu'elles sont demandées par le locataire, il sera considéré comme aillant commis un manquement fautif.

Mme Mathilde El Bakri détaille l'amendement n° 74, qui vise à supprimer le mot « sciement » à l'article 217, § 2, alinéa 2, en projet, et cela afin de ne pas devoir se baser sur l'intention du bailleur.

La Ministre réplique que le terme « sciement » renvoie à la notion de mauvaise foi. Le commentaire de l'article éclaire l'angle sous lequel le juge serait amené à analyser la situation où le bailleur aurait omis de communiquer une information complète ou exacte en termes de charges. La suppression du terme « sciement » ne permettrait pas juridiquement la distinction entre une erreur de bonne foi et la mauvaise foi.

M. Vincent De Wolf ajoute qu'il faut se référer ici à la notion civiliste de dol.

M. Arnaud Verstraete expose qu'il sous-amende son amendement n° 34 par l'amendement n° 137 qui tient compte des remarques du Conseil d'État qui a pointé des problèmes dans la traduction en néerlandais de l'amendement.

La Ministre estime qu'il est cohérent d'adopter cet amendement en lui ajoutant les termes suivant « Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, les délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. ». Ces termes remplacent la référence directe à l'article 1716 du Code Civil, référence supprimée du projet par suite de l'adoption de l'amendement n° 33.

Le président annonce le dépôt d'un amendement n° 145 en ce sens, qui sous-amende l'amendement n° 34.

Volgens de heer Alain Maron beperkt het subamendement van de minister de bevoegdheid om boetes op te leggen tot louter de gemeenten, wat ze nooit doen. Men moet voorkomen dat een gewestelijke maatregel anders wordt toegepast in de verschillende gemeenten.

De heer Arnaud Verstraete vraag of het niet mogelijk is om die bevoegdheid van de gemeenten te combineren met de aanwijzing van een gewestelijke ambtenaar.

De minister zegt dat amendement nr. 145 de inhoud van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek overneemt en dat men een onderscheid moet maken tussen de basisregel en de uitvoering ervan.

De heer Olivier de Clippele zegt dat men moet voorkomen dat twee besturen hetzelfde doen. Het gevaar bestaat dat ze de regel verschillend toepassen.

De heer Bertin Mampaka Mankamba zegt dat de gemeenten bijkomende middelen hebben verkregen om bestraffingsmedewerkers aan te werven, die de regels op het terrein moeten doen naleven.

De heer Alain Maron twijfelt eraan of die regels binnen het toepassingsgebied van de gemeentelijke administratieve boetes vallen. Hij heeft er geen probleem mee dat amendement nr. 34 wordt, zoals gesubamideert aangenomen, maar men zal de gemeenten moeten aanmoedigen om die controles uit te voeren en grote bereidwilligheid aan de dag te leggen om de regeling van de boetes te doen slagen via een gemeentelijke decentralisatie. Hij trekt amendement nr. 137 in.

Stemmingen

Het mondeling subamendement van de Regering op amendement nr. 33 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het zoals mondeling gesubamideerde amendement nr. 33 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendment nr. 61 wordt aangenomen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendment nr. 74 wordt eenparig verworpen door de 15 aanwezige leden.

Amendment nr. 145 (subamendement op amendment nr. 34) wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

M. Alain Maron entend que le sous-amendement limite aux seules communes la compétence de délivrer des amendes, ce qu'elles ne font jamais. Il faudrait éviter que l'application d'un dispositif régional varie d'une commune à l'autre.

M. Arnaud Verstraete demande s'il n'est pas possible de combiner cette compétence octroyée aux communes avec la désignation d'un fonctionnaire régional.

Le ministre indique que l'amendement n°145 reprend le contenu de l'article 1716 du Code Civil et qu'il faut distinguer la règle de base et son exécution.

M. Olivier de Clippele précise la nécessité d'éviter que deux administrations fassent la même chose. Elles risqueraient d'appliquer différemment la règle.

M. Bertin Mampaka Mankamba explique que les communes ont reçu des moyens supplémentaires pour engager des agents sanctionnateurs pouvant faire appliquer ces règles sur le terrain.

M. Alain Maron doute que ces règles entrent dans le champ d'application des sanctions administratives communales. Il consent à ce que l'amendement n° 34 soit adopté tel que sous-amendé mais il faudra encourager les communes à effectuer ces contrôles, en actant la volonté forte des uns et des autres de faire fonctionner ce système d'amendes via une décentralisation communale. Il retire l'amendement n° 137.

Votes

Le sous-amendement oral du Gouvernement à l'amendement n° 33 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 33, tel que sous-amendé oralement, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 61 est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 74 est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 145 (sous-amendement à l'amendement n° 34) est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Het zoal gesubamendeerde amendement nr. 34 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het zoals amendeerde ontworpen artikel 217 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 217bis (nieuw)

De voorzitter zegt dat amendement nr. 75 wordt vervangen door amendement nr. 120.

De heer Michaël Verbauwheide zegt dat hij zijn amendement heeft aangepast na de opmerkingen van de Raad van State. Hij zegt dat het de bedoeling is om het geval aan te pakken van de verhuurders of de vastgoedkantoren die aan de kandidaathuurders vragen om een huurbelofte te ondertekenen. Het is de bedoeling om deze huurbeloften onmogelijk te maken.

De heer Vincent De Wolf is op juridisch vlak verbaasd door dit amendement. Er is bij het sluiten van een overeenkomst een niet-verbindende fase, te weten de voorafgaande onderhandelingen, en vervolgens komt de verplichte fase met het aanbod dat, indien het aanvaard wordt, de overeenkomst vormt. In het gewone taalgebruik wordt dat de optie genoemd. Het parlementslid ziet niet in hoe men juridisch kan verbieden dat een partij een huurbelofte ondertekent.

De heer Olivier de Clippele meent dat het amendement gevlogen heeft die de indieners ervan ongetwijfeld niet hebben zien aankomen. Een eenzijdige huurbelofte kan op elk moment ingetrokken worden. Indien de belofte echter medeondertekend wordt door de verhuurder bestaat er een document dat bewijskracht heeft en de verhuurder kan zich niet meer terugtrekken. Deze werkwijze wordt gebruikt door de vastgoedkantoren om aan te tonen dat zij met de zaak bezig zijn. Deze toestand heeft echter geen gevolgen voor de huurder en kan negatieve gevolgen hebben voor de verhuurder.

De heer Arnaud Verstraete legt uit dat huurbeloften vaak worden geëist van de kandidaathuurders. Het vastgoedkantoor kan deze ondertekening vragen van verschillende kandidaten om vervolgens een selectie te maken. De kandidaathuurder is dan gebonden en de keuze wordt aan de verhuurder overgelaten.

De heer Olivier de Clippele replicaert dat de kandidaathuurder niet gebonden is. Hij kan nog altijd zijn huurbelofte intrekken. Het echte probleem is de vraag naar het storten van een bedrag door de vastgoedkantoren, wat in strijd is met de deontologische regels die zij moeten naleven.

De heer Michaël Verbauwheide neemt akte van de juridische opmerkingen van zijn collega's. Het idee

L'amendement n° 34, tel que sous-amendé, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'article 217 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Article n° 217bis (nouveau)

Le président signale que l'amendement n° 75 est remplacé par l'amendement n° 120.

M. Michaël Verbauwheide explique avoir adapté son amendement suite aux critiques du Conseil d'État. Il s'agit d'aborder la situation des bailleurs ou des agences immobilières demandant aux candidats locataires la signature d'une promesse de location. Il s'agit de rendre impossible ces promesses de location.

M. Vincent De Wolf est interpellé sur le plan juridique par cet amendement. Il y a une phase non obligatoire lors de la conclusion d'un contrat, à savoir les pourparlers préliminaires, et ensuite la phase obligatoire avec l'offre qui, si elle est acceptée, forme le contrat. Dans le langage courant, on nomme cela l'option. Le député ne voit pas comment interdire juridiquement à une partie de signer une promesse de bail.

M. Olivier de Clippele estime que l'amendement a des effets que ses auteurs n'ont sans doute pas escomptés. Une promesse de location unilatérale peut toujours être retirée à tout moment. Par contre, si elle est contresignée par le bailleur, il y a un document qui fait foi et le bailleur ne peut plus se rétracter. Cette technique est utilisée par les agences immobilières pour démontrer qu'elles travaillent sur le bien. Cette situation n'a cependant pas d'effet sur le preneur et peut avoir des effets négatifs pour le bailleur.

M. Arnaud Verstraete explique que des promesses de location sont souvent exigées des candidats preneurs. L'agence immobilière peut en demander la signature auprès de plusieurs candidats pour procéder ensuite à une sélection. Le candidat preneur est alors lié et le choix est laissé à la discrétion du bailleur.

M. Olivier de Clippele lui rétorque que le candidat preneur n'est pas lié. Il peut toujours retirer sa promesse de location. Le vrai problème est la demande de versement d'une somme d'argent par des agences immobilières, ce qui est contraire aux règles déontologiques qu'elles doivent respecter.

M. Michaël Verbauwheide entend les remarques juridiques de ses collègues. L'idée de l'amendement est

van het amendement bestaat erin te voorkomen dat kandidaatuurders verschillende huuraanbiedingen moeten ondertekenen : dat is een situatie waartoe zij soms verplicht worden als gevolg van de spanning op de huurmarkt. Indien de verhuurder aan de kandidaatuurder laat verstaan dat hij beter een bepaald bedrag stort, zal deze laatste dat doen. Ook al kan hij zijn eenzijdig aanbod voor de huur op elk moment intrekken, toch zal hij dat niet doen zolang hij geen woning gevonden heeft. In de praktijk doen deze aanbiedingen dus toch een probleem rijzen, dat volgens hem in Brussel onderschat wordt.

Mevrouw Mathilde El Bakri vertelt dat deze werkwijze uit de feudale tijd enkel de kandidaatuurders verbinden, die er geen enkel voordeel uithalen.

Stemming

Amendment nr. 120 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 218

De heer Alain Maron geeft een toelichting bij amendment nr. 35, dat een verplicht onderscheid in de huurovereenkomst voorstelt tussen het bedrag van de huurprijs en de lasten, ongeacht of die privatiel of gemeenschappelijk zijn.

De minister stemt in met het amendement.

De heer Alain Maron licht vervolgens amendment nr. 36 toe, dat bepaalt dat de huurovereenkomst bepaalde precieze informatie moet bevatten (bedrag van de lasten, bestaan van individuele meters, geïndexeerd bedrag van de lopende huurovereenkomst enzovoort).

De heer Olivier de Clippele meent dat de doelstelling erin moet bestaan om zo volledig mogelijk de kandidaatuurder te informeren. Daarom moet voorkomen worden te veel hooi op de vork te nemen met te veel informatie. Als men zich in de details verliest, riskeert men broeiharden voor processen te creëren. Bovendien dient gepreciseerd te worden wat men verstaat onder de berekeningswijze alsook het aantal aandelen in de medeeigendommen. De meerderheid van de bevolking zal u niet kunnen vertellen hoe de lasten van de medeeigendom berekend worden.

De minister zegt dat er bij het 5° zou moeten worden gesproken over de raming van de privatiieve lasten en niet over de bedragen van de privatiieve lasten om coherent te zijn met amendment nr. 33. Over het 6° heeft ze geen bedenking. In het 7° daarentegen, is het voorbarig om als informatie het bedrag van de lopende huur op te nemen, aangezien het vastleggen van de huurprijs vrij blijft. Andere

d'éviter aux candidats locataires la signature de plusieurs offres de location, situation à laquelle ils sont parfois contraints en raison de la tension sur le marché locatif. Si le bailleur fait comprendre au candidat locataire qu'il serait mieux de verser une certaine somme, ce dernier le fera. Même s'il peut retirer son offre unilatérale de location à tout moment, il ne le fera pas tant qu'il n'a pas trouvé un logement. Dans la pratique, ces offres posent donc quand même un problème qui, à son avis, est sous-estimé à Bruxelles.

Mme Mathilde El Bakri expose que cette pratique de type féodal engage uniquement les candidats locataires qui n'en tirent aucun profit.

Vote

L'amendement n°120 est rejeté par 13 voies et 2 abstentions.

Article 218

M. Alain Maron expose que l'amendement n° 35 propose une distinction obligatoire dans le contrat de bail entre le montant du loyer et celui des charges, que celles-ci soient privatives ou communes.

La Ministre acquiesce à cet amendement.

M. Alain Maron présente et justifie ensuite l'amendement n° 36 qui prévoit que le contrat de bail reprenne certaines informations précises (montant des charges, existence de compteurs individuels, montant indexé du bail en cours, etc.)

M. Olivier de Clippele juge que l'objectif est d'informer le plus complètement possible le candidat locataire. Pour cela, il faut éviter de trop charger la barque avec de trop nombreux renseignements. Se perdre dans les détails risque de constituer des nids à procès. En outre, il convient de préciser ce que l'on entend par « mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ». La majorité de la population ne saurait pas vous dire comment est effectué le mode de calcul des charges de copropriété.

La Ministre indique qu'au 5°, il faudrait parler d'estimation des charges privatives et non de montants des charges privatives pour être cohérent avec l'amendement n° 33. Sur le 6°, elle n'a pas d'objection. Par contre, au 7°, reprendre comme information le montant du loyer en cours est prématuré puisque la fixation du loyer reste libre. D'autres éléments s'y opposent. Que faut-il indiquer en cas

elementen verhinderen dat. Wat moet men aangeven in het geval van eerste verhuring, verhuring in het buitenland, verhuring tegen verminderde prijs aan een verwant ?

De heer Alain Maron vindt het bedrag van de lopende huurovereenkomst een belangrijk gegeven. Dat staat de contractuele vrijheid niet in de weg. De bedoeling van dit amendement is artikel 7, § 1^{bis}, van de wet op de huurovereenkomsten uit te voeren, waarin het verhogen van de huurprijs bij opeenvolging van huurovereenkomsten van korte duur wordt verboden. Het 7^o zou eventueel kunnen worden beperkt tot de huurovereenkomsten van korte duur.

Volgens de heer Arnaud Verstraete ligt dit amendement in de lijn van het ontwerp van ordonnantie, waarmee wordt beoogd de verhoging van de huurprijzen te bevrrezen via het bestaan van zo volledig mogelijke informatie.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat er geen enkel zicht is op de te betalen lasten in de OVM's, omdat die zo afhankelijk zijn van verschillende factoren.

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat in het artikel is opgenomen welke vermeldingen verplicht in de huurovereenkomst moeten staan. Welke sancties zullen er volgen wanneer die vermeldingen niet in de huurovereenkomst staan ? Is die dan ongeldig ?

De heer Emmanuel De Bock wijst erop dat sommige eigenaars hun huurprijzen niet indexeren. Is het in dat kader gunstig om het bedrag van de lopende huurovereenkomst te vermelden ? Aangezien voor sociale en middelgrote woningen bepaalde formele regels moeten worden toegepast naargelang het inkomen van de huurder, zou er bovendien sprake zijn van een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer, want als het bedrag van de huurprijs wordt vermeld, kan het inkomen van de vorige huurder worden achterhaald.

De heer Alain Maron begrijpt de bezwaren van de verschillende partijen. Zo'n amendement zou niet van toepassing zijn op sociale woningen, want het gaat hier om het gemeen recht van de huurovereenkomst. Voor de middelgrote woningen varieert de huurprijs niet naargelang de inkomens. Voor de bescheiden woningen zijn er slechts twee schalen, wat de toepassing van een dergelijke bepaling niet verhindert.

De volksvertegenwoordiger licht vervolgens uitvoerig amendement nr. 37 toe dat tot doel heeft dat de regering een standaardhuurovereenkomst verplicht maakt zodra zij er een heeft uitgewerkt. Dat zou meer rechtszekerheid bieden, want de verhuurder zou op die manier zeker zijn dat hij geen fouten maakt bij het opstellen van de huurovereenkomst.

de première location, d'une location dans un pays étranger, d'une location à prix réduit octroyé à un proche ?

M. Alain Maron estime que le montant du bail en cours est une information importante. Cela n'empêche pas la liberté contractuelle. Cet amendement a pour objectif de rendre effectif l'article 7, § 1^{erbis}, de la loi sur les baux à loyer, qui interdit l'augmentation du loyer lors de baux de court termes successifs. Le point 7^o pourrait éventuellement être limité aux baux de court terme.

Selon M. Arnaud Verstraete, cet amendement s'inscrit dans l'esprit du projet d'ordonnance visant à geler l'augmentation des loyers via l'existence d'une information la plus complète possible.

M. Vincent De Wolf explique qu'il n'y a aucune visibilité des charges à payer dans les SISP, tant celles-ci dépendent de facteurs multiples.

M. Olivier de Clippele constate que l'article en question reprend les mentions qui doivent obligatoirement se trouver dans le contrat de bail. Quelle serait la sanction en cas d'absence de ces mentions dans le contrat de bail. Celui-ci est-il nul ?

M. Emmanuel De Bock signale que certains propriétaires n'indexent pas leurs loyers. Mentionner le montant du bail en cours est-il opportun dans ce cadre ? En outre, dès lors qu'en matière de logement social et moyen, certaines règles formelles doivent être appliquées suivant les revenus du locataire, il y aurait une atteinte à la vie privée puisque mentionner le montant du loyer en cours permet de connaître les revenus du locataire précédent.

M. Alain Maron entend les objections des uns et des autres. Un tel amendement ne s'appliquerait pas aux logements sociaux puisqu'ici, il s'agit du droit commun du bail. Concernant les logements moyens, il n'y a pas de variation du loyer en fonction des revenus. Pour les logements modérés, il n'y a que deux échelles qui n'empêchent pas l'application d'une telle disposition.

Le député détaille ensuite l'amendement n° 37 ayant pour objectif que le gouvernement établisse un bail-type rendu obligatoire une fois qu'il l'aura élaboré. Cela augmenterait la sécurité juridique car le bailleur serait ainsi certain de ne pas commettre de faute dans la rédaction du bail. Cela n'enlève rien à la liberté contractuelle puisque les

Dat doet geen enkele afbreuk aan de contractuele vrijheid, aangezien de partijen zelf een aantal elementen zouden overeenkomen.

In de paritaire commissie was men er overigens in geslaagd om overeenstemming te bereiken over een standaardhuurovereenkomst.

Mevrouw Mathilde El Bakri geeft aan dat amendement nr. 76 de verplichte standaardhuurovereenkomst invoert, wat het mogelijk maakt om de verhuurders en de huurders beter te informeren over hun respectieve rechten en plichten. Een verplicht model zou een efficiëntere verzameling van gegevens mogelijk maken. Die standaardhuurovereenkomst zou worden uitgewerkt door een paritaire commissie. Amendementen nr. 77, nr. 78 en nr. 79 houden verband met amendement nr. 76.

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat het amendement ertop neerkomt dat het opstellen van een standaardhuurovereenkomst aan de Regering wordt toevertrouwd en niet aan een paritaire commissie. Hoewel het op het eerste gezicht nuttig kan lijken een standaardhuurovereenkomst op te stellen, zal dat enorme problemen opleveren, want die zal niet alle mogelijke situaties in aanmerking kunnen nemen. Brussel heeft een enorme diversiteit in bebouwing. Er zijn familiale huurovereenkomsten, semiprofessionele huurovereenkomsten, huurovereenkomsten bij testament, alle vormen van gezamenlijk huren enz. Het is onmogelijk om iedereen over één kam te scheren.

Mevrouw Caroline Désir is van mening dat het niet haalbaar is om alle mogelijke situaties in overweging te nemen en deze op te nemen in een verplichte standaardhuurovereenkomst. Toch is het een onderwerp dat moet worden opgenomen in de denkoefening over het paritair beheer van de huurmarkt die vanaf september 2017 zal plaatsvinden.

De heer Alain Maron legt uit dat de formulering van het amendement te maken heeft met het gebrek aan een meerderheid voor de oprichting van een paritaire commissie. Daarom wordt nu aan de Regering gevraagd dat te doen. En zelfs al zou er een debat zijn in de paritaire commissie, dan zou het uiteindelijk de Regering zijn die de verplichting om een standaardhuurovereenkomst te gebruiken zou invoeren.

Stemmingen

Amendement nr. 35 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Het mondeling subamendement van de Regering op amendement nr. 36 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2 bij 3 onthoudingen.

parties conviendraient elles-mêmes de certains éléments.

Par ailleurs, les expériences précédentes de commission paritaire avaient réussi à atteindre un accord sur un bail-type.

Mme Mathilde El Bakri indique que l'amendement n° 76 introduit le bail-type obligatoire, ce qui permet de mieux informer les bailleurs et locataires de leurs droits et obligations respectifs. Un modèle obligatoire permettrait une collecte de données plus efficace. Ce bail-type serait élaboré par une commission paritaire. Les amendements n° 77, n° 78 et n° 79 sont liés à l'amendement n° 76.

M. Olivier de Clippele constate que l'amendement revient à confier au Gouvernement l'établissement d'un bail-type, et non à une commission paritaire. Si établir un bail type peut *a priori* sembler utile, cela générera néanmoins d'énormes problèmes car il ne pourra rencontrer toutes les situations possibles. La diversité du bâti à Bruxelles est énorme. Vous avez des baux familiaux, des baux semi-professionnels, des baux par testament, des colocations de tous les types, etc. Il est impossible de mettre tout le monde dans le même panier.

Mme Caroline Désir estime qu'il est impossible d'envisager toutes les situations possibles pour les intégrer dans un modèle obligatoire de bail-type. C'est un sujet qu'il faut néanmoins intégrer à la réflexion sur la gestion paritaire du marché locatif qui aura lieu à partir de septembre 2017.

M. Alain Maron explique que la formulation de l'amendement est liée à l'absence de majorité sur la création d'une commission paritaire. Voilà pourquoi, en repli, il est demandé au Gouvernement de le faire. Et quand bien même il y aurait un débat au sein d'une commission paritaire, ce serait le Gouvernement qui en dernier ressort instaurerait l'obligation d'utiliser tel bail-type.

Votes

L'amendement n° 35 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Le sous-amendement oral du Gouvernement à l'amendement n° 36 est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Het aldus mondeling gesubamendeerde amendement nr. 36 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendementen nrs. 37 en 76 en 77 worden verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendment nr. 78 wordt verworpen met 13 bij 2 onthoudingen.

Amendment nr. 79 wordt eenparig verworpen door de 15 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerd ontworpen artikel 218 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 219

De heer Alain Maron zegt dat amendement nr. 38 tot doel heeft de verslagen van de gewestelijke inspectiedienst bewijskracht te geven bij de vrederechter.

De heer Olivier de Clippele zegt dat hij verrast is door de formulering van het amendement. De woorden « tenzij bewijs van het tegendeel geleverd wordt » horen niet thuis in een dergelijk amendement, aangezien ze laten doorschemeren dat de verslagen niet zouden bestaan. Welke draagwijdte zouden de woorden « bewijskracht krijgen » bovendien moeten krijgen ? Als het die van de gewijsde zaak is, zou de inspectiedienst dezelfde rol hebben als de vrederechter, die de mogelijkheid moet behouden om de verslagen in alle onafhankelijkheid te onderzoeken.

De minister is het eens met het betoog van de heer Olivier de Clippele. De woorden « tenzij bewijs van het tegendeel geleverd wordt » zeggen alles en niets. De Directie Huisvesting dient niet om gebruikt te worden voor het gerecht en om betrokken te raken in conflicten. Ze moet vaststellingen doen zonder daarbij haar tijd te verliezen met juridische toerekeningsvatbaarheid.

Voor de rechter kunnen de verslagen van de Directie Huisvesting reeds worden aangevoerd om een bewering te ondersteunen. Een eenzijdige administratieve vaststelling zou niet kunnen worden opgelegd aan een rechter. De Raad van State wijst op een inbreuk op het beginsel van vrijheid van bewijs en op de noodzaak om rekening te houden met het evenredigheidsbeginsel alvorens bijzondere bewijskracht te verlenen aan specifiek bewijsmateriaal.

De heer Alain Maron leest de opmerkingen van de Raad van State over het amendement niet op dezelfde manier. Deze rechtbank wijst erop dat dergelijke regeling een uitzondering vormt op het principe dat een procesverbaal geldt als een gewone inlichting en op de regeling van de vrije bewijslevering. Deze verschillende behandeling moet

L'amendement n° 36, tel que sous-amendé oralement, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Les amendements n°s 37, 76 et 77 sont rejétés par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 78 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 79 est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article n° 218 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 219 en projet

M. Alain Maron expose que l'amendement n° 38 a pour objectif que les rapports du service d'inspection régional fassent foi auprès du juge de paix.

M. Olivier de Clippele se dit surpris par la formulation de l'amendement. Les termes « sauf preuve du contraire » n'ont pas leur place dans un tel amendement, puisqu'ils sous-entendent que les rapports n'existeraient pas. En outre, quelle portée donner aux termes « font foi »? Si c'est celle de la chose jugée, le service d'inspection régional aurait le même rôle que le juge de paix, qui doit conserver la possibilité d'examiner les rapports en toute indépendance.

La Ministre appuie les propos d'Olivier de Clippele. Les termes « sauf preuve du contraire » veulent tout et ne rien dire. La direction Logement n'a pas vocation à être utilisée en justice et à s'impliquer dans les conflits. Elle doit effectuer des constats en évitant de s'attarder sur l'imputabilité juridique.

Devant le juge, les rapports de la direction logement peuvent déjà être invoqués pour appuyer une allégation. Un constat administratif unilatéral ne pourrait s'imposer à un juge. Le Conseil d'État soulève une atteinte au principe de la liberté de la preuve et à la nécessité de tenir compte du principe de proportionnalité avant d'accorder une valeur probante particulière à un élément de preuve spécifique.

M. Alain Maron n'a pas la même lecture des remarques du Conseil d'État sur l'amendement. Cette juridiction rappelle qu'une telle règle est une exception au principe selon lequel un procès-verbal ne vaut que comme simple renseignement et au régime de la libre administration de la preuve. Cette différence de traitement doit être

redelijk verantwoord worden en mag de rechten van de betrokken niet op onevenredige wijze beperken. Gelet op de techniciteit van de regelgeving van de Huisvestingscode, is het niet onredelijk deze verslagen bijzondere afdoende kracht te geven. Het komt toe aan de indieners van het amendement de techniciteit van deze regels te verantwoorden. Volgens hem is de interpretatie van de minister verkeerd.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat in de bestaande tekst verduidelijkt wordt dat de voorwaarde beoordeeld wordt op grond van de staat van het gehuurde goed op het moment dat de huurder het in gebruik neemt. Soms zijn er huurders die lange jaren in dezelfde woning blijven, die wegens de evolutie van de regelgeving niet meer conform is. In de besproken tekst wordt bepaald dat deze voorwaarde op gelijk welk moment beoordeeld wordt. Wat met de geldigheid van de huurovereenkomst ?

De minister antwoordt hem dat het lot van de huurovereenkomst in geval van onbewoonbaarheid afhankelijk is van de verantwoordelijkheid ervoor. Indien het een fout van de verhuurder of de huurder betreft, kan de huurovereenkomst opgezegd worden. Het is de Directie Huisvesting die gevraagd heeft dat de voorwaarde op gelijk welk moment beoordeeld wordt.

De heer Vincent De Wolf denkt dat het niet makkelijk zal zijn de verantwoordelijkheid aan te tonen, vooral indien de onbewoonbaarheid komt door de evolutie van de regelgeving.

Stemmingen

Amendement nr. 38 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 1.

Artikel 219 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 4 onthoudingen.

Ontworpen artikel 220

De heer Alain Maron licht amendement nr. 39 toe, dat beoogt dat de stand van de individuele meters wordt opgenomen in de plaatsbeschrijving.

De minister vindt dat deze verduidelijking nuttig zou zijn en zegt dat zij amendement nr. 39 aanvaardt.

De heer Alain Maron geeft uitleg bij amendement nr. 40, dat een standaardmodel van de plaatsbeschrijving invoert. De inhoud ervan moet echter enige soepelheid bewaren en sommige gegevens moeten verplicht erin vermeld worden.

De heer Michaël Verbauwhede voegt daaraan toe dat zijn amendement nr. 81 hetzelfde beoogt.

raisonnablement justifiée et ne peut restreindre les droits de la personne concernée de manière disproportionnée. Vu la technicité de la réglementation du Code bruxellois du Logement, il n'est pas déraisonnable de donner une force probante particulière à ces rapports. C'est aux auteurs de l'amendement de justifier la technicité de ces règles. L'interprétation de la Ministre est à ses yeux erronée.

M. Vincent De Wolf remarque que, dans le texte existant, il est précisé que la condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur. Il y a parfois des locataires qui restent durant de longues années dans le même logement qui, du fait de l'évolution de la réglementation, n'est plus conforme. Le texte en discussion prévoit que cette condition s'apprécie à tout moment. Qu'en est-il de la validité du bail ?

La Ministre lui répond que le sort du bail en cas d'insalubrité dépend de l'imputabilité de celle-ci. Si c'est une faute du bailleur ou du preneur, le bail pourra être résilié. C'est la direction Logement qui a demandé que la condition s'apprécie à tout moment.

M. Vincent De Wolf pense que l'imputabilité ne sera pas si facilement démontrable, surtout si l'insalubrité est le fait de l'évolution de la réglementation.

Votes

L'amendement n° 38 est rejeté par 13 voix contre 1.

L'article 219 en projet est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

Article 220 en projet

M. Alain Maron expose l'amendement n° 39, qui vise à ce que les relevés des index de consommation des compteurs individuels soient repris dans les états des lieux.

La Ministre estime que cette précision serait utile et dit accepter l'amendement n° 39.

M. Alain Maron détaille l'amendement n° 40, instaurant un modèle-type d'état des lieux. Son contenu devrait néanmoins garder une certaine souplesse et certains éléments devraient obligatoirement s'y trouver.

M. Michaël Verbauwhede ajoute que les mêmes desseins sous-tendent son amendement n° 81.

De heer Olivier de Clippele stelt vast dat de heer Alain Maron zelf zijn amendement ontkracht. Ofwel opteren wij voor soepelheid, ofwel opteren wij voor een verplicht model.

De heer Alain Maron legt uit dat het standaardmodel verplichte vermeldingen en facultatieve vermeldingen kan bevatten. Sommige plaatsbeschrijvingen vertonen uiterst veel lacunes en geven aanleiding tot latere conflicten.

De heer Vincent De Wolf antwoordt hem dat een dergelijk standpunt duidelijk ongunstig is voor de huurder. Artikel 1731, § 1, van het Burgerlijk Wetboek stelt immers het volgende : « Indien geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt, wordt vermoed dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijs, dat door alle middelen kan worden geleverd. ».

In dat geval komt de bewijslast toe aan de eigenaar. Zo veel te minder de plaatsbeschrijving uitvoerig is, zo veel te beter voor de huurder.

De heer Michaël Verbauwheide legt uit dat de amendementen nrs 122 en 128 tot doel hebben een dienst die financieel toegankelijk is op te richten om een plaatsbeschrijving te verrichten. Hij legt het idee voor te werken via de gewestelijke inspectiedienst, die daarvoor meer personeel moet krijgen.

De heer Vincent De Wolf betreurt dat de PTB hier de verkeerde strijd voert. Wij hebben nood aan meer ambtenaren bij de Directie Huisvesting voor aspecten die betrekking hebben op de bewoonbaarheid van de gebouwen. Men kan zich inbeelden hoeveel personeel zou moeten aangeworven worden voor dergelijke taak, die naar zijn mening niet toekomt aan de overhedsdienst.

De minister heeft herhaaldelijk de kans gehad het probleem van het gebrek aan personeel bij de Directie Huisvesting uiteen te zetten. Zij neemt de gelegenheid te baat om aan te kondigen dat de Directie Huisvesting gaat voorzien worden van een derde onderzoeksccel. Een inspecteur verricht 100 tot 120 bezoeken aan woningen per jaar. Men kan zich inbeelden hoeveel inspecteurs aangeworven en opgeleid zouden moeten worden om alle plaatsbeschrijvingen in Brussel op te stellen. Dat is gekheid. Het komt toe aan de partijen een plaatsbeschrijving op te stellen. Indien zij niet genoeg middelen hebben, kunnen zij gebruik maken van een model dat wordt voorgesteld door de Regering. Dit amendement houdt geen rekening met de concrete uitvoering ervan, wat de gewoonte is van de PTB.

De heer Michaël Verbauwheide looft het aanwerven van extra personeel bij de Directie Huisvesting, met als eerste rol zich bezig te houden met de bewoonbaarheid van de

M. Olivier de Clippele constate que M. Alain Maron déforce lui-même son amendement. Soit nous optons pour de la souplesse, soit nous optons pour un modèle obligatoire.

M. Alain Maron explique que le modèle-type peut contenir des mentions obligatoires et des mentions facultatives. Certains états des lieux sont extrêmement lacunaires et la source ultérieure de conflits.

M. Vincent de Wolf lui rétorque qu'une telle prise de position est nettement défavorable pour le preneur. L'article 1731, § 1^{er}, du Code civil dispose en effet que : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toute voie de droit. ».

La charge de la preuve incombe dans ce cas-là au propriétaire. Au moins l'état des lieux est détaillé, au mieux c'est pour le locataire.

M. Michaël Verbauwheide explique que les amendements n° 122 et n° 128 ont pour objectif la mise en place d'un service financièrement abordable pour effectuer un état des lieux. Il soumet l'idée de travailler via le service d'inspection régional, qui devrait pour cela être renforcé en personnel.

M. Vincent De Wolf regrette que le PTB se trompe ici de combat. Nous avons besoin de fonctionnaire en plus grand nombre à la direction Logement pour les aspects concernant la salubrité des bâtiments. Imaginons le bataillon qu'il faudrait engager pour effectuer une telle tâche qui, à son estime, ne relève pas du service public.

La Ministre a eu l'occasion à plusieurs reprises d'exposer le problème de manque de personnel à la direction Logement. Elle profite de l'occasion pour annoncer que la direction logement va être pourvue d'une troisième cellule d'enquête. Un inspecteur réalise 100 à 120 visites de Logements par an. Imaginons combien d'inspecteurs devraient être engagés et formés pour établir tous les états des lieux à Bruxelles - c'est délirant. La tenue d'un état des lieux est du ressort des parties. Si elles manquent de moyen, elles pourront utiliser un modèle proposé par le Gouvernement. Cet amendement fait fi de sa mise en œuvre concrète, ce qui est l'habitude du PTB.

M. Michaël Verbauwheide salue l'engagement de personnel supplémentaire à la direction Logement, dont le premier rôle est de s'occuper de la salubrité des bâtiments.

gebouwen. Indien deze dienst plaatsbeschrijvingen zou verrichten, zou dat de gelegenheid zijn om te oordelen over de bewoonbaarheid van de betrokken gebouwen.

De plaatsbeschrijvingen worden verricht door privébedrijven voor een aanzienlijke kostprijs. Enkel een overheidsdienst zou ze toegankelijk maken.

Stemmingen

Amendement nr. 39 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 40 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 81 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 122 wordt verworpen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 128 wordt verworpen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Artikel 220 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 5.

Ontworpen artikel 221

De heer Mohamed Ouriaghi geeft toelichting en verantwoording bij de amendementen nrs 7, 8 en 9 en trekt amendement nr. 10 in. Hij geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 118 dat het vervangt. Hij wijst erop dat amendement nr. 8 behouden wordt ondanks de opmerkingen van de Raad van State.

De heer Vincent De Wolf verbaast er zich in verband met amendement nr. 7 over dat enkel verwezen wordt naar artikel 237 dat betrekking heeft op de « klassieke » huurovereenkomsten en niet naar artikel 239 dat betrekking heeft op de overeenkomsten van lange duur. Waarom worden deze uitgesloten ?

Mevrouw Caroline Désir zegt dat het de bedoeling was van de indieners om enkel de overeenkomsten van korte duur uit te sluiten.

De heer Vincent De Wolf stelt dan ook voor amendement nr. 7 te corrigeren via een mondeling subamendement dat de woorden « in artikel 237 » vervangt door de woorden « in de artikelen 237 en 239 ».

Mevrouw Caroline Désir is het eens met dit voorstel.

Si ce service effectuait les états des lieux, il aurait l'occasion de juger de la salubrité des lieux en question.

Les états des lieux sont effectués par des entreprises privées pour des coûts importants. Seul un service public rendrait ceux-ci accessibles.

Votes

L'amendement n° 39 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 40 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 81 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 122 est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 128 est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 220 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 5.

Article 221 en projet

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie les amendements nos 7, 8 et 9, retire l'amendement n° 10 et présente et justifie l'amendement n° 118, qui le remplace. Il indique que l'amendement n° 8 est maintenu malgré les remarques formulées par le Conseil d'État.

M. Vincent De Wolf, à propos de l'amendement n° 7, s'étonne du seul renvoi à l'article 237, qui vise les baux « classiques », et pas à l'article 239, qui vise les baux de longue durée. Pourquoi exclure ceux-ci ?

Mme Caroline Désir indique que l'intention des déposants était d'exclure les seuls baux de courte durée.

M. Vincent De Wolf propose dès lors de corriger l'amendement n° 7, par le biais d'un sous-amendement oral qui remplace les mots « à l'article 237 » par les mots « aux articles 237 et 239 ».

Mme Caroline Désir marque son accord avec cette proposition.

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 60 dat ertoe strekt het ontworpen artikel uit te breiden tot alle werken, ongeacht of die de energieprestatie van de woning verbeteren. Hij geeft het voorbeeld van de vervanging van een lift of andere werken die de veiligheid en de gezondheid van het goed dat te huur aangeboden wordt, verbeteren.

De minister vindt het niet wenselijk om de strekking van deze bepaling uit te breiden tot om het even welke werken. De werken met betrekking tot de energieprestaties betekenen natuurlijk winst – zowel voor de kwaliteit van de woonomgeving van de huurder als voor de waarde van de woning voor de verhuurder, en meer in het algemeen voor het leefmilieu – maar kan men dit zeggen van alle mogelijke werken? Dat is twijfelachtig. Men moet dus voorzichtig zijn en niet om het even welke werken in de loop van de huurovereenkomst toestaan.

De heer Vincent De Wolf vraagt hoe het staat met de werken die de veiligheid van de woning verbeteren.

De minister antwoordt dat artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek de verhuurder toestaat een aantal dringende en noodzakelijke werken uit te voeren. Het is dus niet nodig om de strekking van het ontworpen artikel 221 uit te breiden. Dit artikel verwijst uitdrukkelijk naar deze bepaling.

Mevrouw Caroline Désir zegt dat de werken voor het conform maken van het goed in elk geval uitgesloten worden van de bepaling.

De heer Vincent De Wolf heeft vragen bij de niet-dringende veiligheidswerken, die dus niet bedoeld worden in artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, zoals de verwijdering van asbestplaten die geen onmiddellijk gevaar vormen of de vervanging van loden leidingen die niet meer schadelijk zijn dankzij de opeenstapeling van kalk. Hij heeft het ook over werken voor het conform maken van verouderde elektrische installaties die ook geen gevaar vormen. De eigenaar moet dit soort werken kunnen uitvoeren. *Quid* indien de huurder deze werken weigert?

De minister vindt deze hypothese weinig realistisch.

De heer Vincent De Wolf dringt aan : het geval kan zich voordoen.

Mevrouw Caroline Désir preciseert de strekking van de bepaling : die strekt er niet toe om bepaalde werken toe te staan of te verbieden ; de bepaling heeft tot doel om de uitzonderlijke gevallen te beperken waarin deze werken kunnen leiden tot een stijging van de huurprijs. Het is met name de bedoeling om de werken uit te sluiten die in principe voor rekening zijn van de verhuurder.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 60, qui vise à étendre le dispositif de l'article en projet à tous les travaux, qu'ils aient ou non pour destination d'améliorer la performance énergétique du logement. Il invoque l'exemple du remplacement d'un ascenseur ou d'autres travaux qui améliorent la sécurité et la salubrité du bien mis en location.

La Ministre considère inopportun d'élargir la portée de ce dispositif à n'importe quels travaux. En effet, alors que les travaux touchant aux performances énergétiques constituent un gain évident – tant pour la qualité de vie du preneur que pour la valeur du logement du bailleur voire, plus généralement, pour l'environnement –, peut-on en dire autant de tous les travaux possibles ? C'est douteux. Il y a donc lieu d'être prudent et de ne pas autoriser n'importe quels travaux en cours de bail.

M. Vincent De Wolf se demande ce qu'il en est des travaux améliorant la sécurité du logement.

La Ministre répond que l'article 1724 du Code civil permet au bailleur d'effectuer une série de travaux urgents et nécessaires. Il n'est donc pas utile d'étendre la portée de l'article 221 en projet, qui renvoie expressément à cette disposition.

Mme Caroline Désir indique que sont en tout cas exclus du dispositif les travaux de mise en conformité du bien.

M. Vincent de Wolf s'interroge sur les travaux de sécurité non urgents, qui ne sont donc pas visés par l'article 1724 du Code civil, tels que l'enlèvement de plaques d'amiante ne présentant aucun danger immédiat ou le remplacement de canalisations en plomb rendues inoffensives par l'accumulation du calcaire. Il évoque aussi le cas de travaux de mise en conformité d'installations électriques désuètes mais sans danger. Le propriétaire doit pouvoir réaliser ce type de travaux. *Quid* si le preneur refuse ces travaux ?

La Ministre juge l'hypothèse peu réaliste.

M. Vincent De Wolf y insiste : le cas peut se présenter.

Mme Caroline Désir précise la portée de la disposition : elle ne vise pas à autoriser ou à interdire la réalisation de certains travaux ; elle a pour objectif de limiter les cas, exceptionnels, où ces travaux peuvent entraîner une augmentation du loyer. Il s'agit notamment d'exclure les travaux imputables en principe au bailleur.

De minister geeft het woord aan mevrouw Manuela von Kuegelgen van het kabinet Simon Braun die de Regering geadviseerd heeft bij het opstellen van het ontwerp van ordonnantie. Zij zegt aan de heer Vincent De Wolf dat, voor zover zij dat kan beoordelen, de problemen waarover hij het heeft niet vallen onder het besproken artikel. Volgens haar is het overigens evident dat de werken waaraan hij denkt, niet gestart kunnen worden zonder het akkoord van de huurder gelet op de hinder die die werken kunnen veroorzaken.

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 41. Hij heeft kritiek op de formulering van amendement nr. 118 : wat verstaat men juist onder een « proportionele » stijging van de huurprijs ? De criteria die enerzijds van toepassing zijn op de aanpassingswerken in de woning als gevolg van een situatie van handicap of verlies van autonomie en anderzijds op de werken ter verbetering van de energieprestatie, zijn niet met elkaar vergelijkbaar. Hoe beoordeelt men een stijging van de huurprijs die « proportioneel » is na de plaatsing van aangepast sanitair of een traplift ? Wat betreft de werken ter verbetering van de energieprestatie is het daarentegen wel haalbaar om bijvoorbeeld de vermindering van de verwarmingskosten te berekenen na de verbetering van de isolatie. Het bestuur zou dus in staat moeten zijn om roosters met referentiehuurprijzen op te stellen die in elke hypothese in cijfers de winst op het vlak van energieconsumptie kunnen weergeven. Het is bovendien onontbeerlijk om de stijging van de huurprijzen te plafonneren om te voorkomen dat de verhuurder tweemaal langs de kassa passeert dankzij zowel een stijging van de huurprijs als van de verkoopwaarde van zijn goed. Dat is allemaal de bedoeling van amendement nr. 41.

De heer Michaël Verbauwhede geeft toelichting en verantwoording bij de amendementen nrs 83 en 84. Hij is het eens met de kritiek van de heer Alain Maron op amendement nr. 118.

Mevrouw Caroline Désir begrijpt de bezwaren van de heren Alain Maron en Michaël Verbauwhede : de meerderheid heeft over verschillende formules nagedacht om de stijgingen van de huurprijzen in goede banen te leiden. Aangezien er geen mirakeloplossing bestaat om alle hypotheses te regelen, is de soepele formulering van amendement nr. 118 gekozen. De beste garantie is de verplichting om het akkoord van de huurder te krijgen. Indien hij de werken op de daarmee verband houdende huurstijging weigert, kan de verhuurder om deze reden de huurovereenkomst niet opzeggen. De zwakke partij is dus voldoende beschermd.

De heer Alain Maron vindt dat dialoog tussen de verhuurder en de huurder de beste weg is wanneer het gaat om een huurstijging als gevolg van aanpassingswerken van de woning gelet op een situatie van handicap of verlies van autonomie. Deze stijging is moeilijk objectieveerbaar, tenzij

La Ministre donne la parole à Me Manuela von Kuegelgen, du cabinet Simont Braun, qui a conseillé le Gouvernement dans la rédaction du projet d'ordonnance. Elle indique à M. Vincent De Wolf que, pour autant qu'elle puisse en juger, les problèmes qu'il évoque ne tombent pas sous le coup de l'article en discussion. Par ailleurs, il lui paraît aller de soi que les travaux auxquels il pense ne sauraient, du fait des désagréments qu'ils peuvent engendrer, être entamés sans l'accord du preneur.

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 41. Le député critique la formulation de l'amendement n° 118 : qu'entend-on au juste par une augmentation de loyer « proportionnée » ? Les critères applicables, d'une part, aux travaux d'adaptation du logement à la survenue d'une situation de handicap ou de perte d'autonomie et, d'autre part, aux travaux d'amélioration de la performance énergétique, ne sont pas comparables. Comment estimer ce qui représente une augmentation de loyer « proportionnée » suite au placement de sanitaires adaptés ou d'un monte-escalier ? S'agissant des travaux d'amélioration de la performance énergétique, il est en revanche tout à fait faisable de calculer, par exemple, la diminution des frais de chauffage consécutive au renforcement de l'isolation d'un logement. L'administration devrait donc être en mesure d'établir des grilles de référence permettant de chiffrer, dans chaque hypothèse, le gain en termes de consommation énergétique. Il est en outre indispensable de plafonner les augmentations de loyer, en vue d'éviter un double gain dans le chef du bailleur qui, sinon, profite à la fois de loyers plus élevés et d'une augmentation de la valeur vénale de son bien. C'est tout cela que permet l'amendement n° 41.

M. Michaël Verbauwhede présente et justifie les amendements n°s 83 et 84. Il fait en outre siennes les critiques formulées par M. Alain Maron à l'encontre de l'amendement n° 118.

Mme Caroline Désir comprend les objections formulées par MM. Alain Maron et Michaël Verbauwhede : la majorité a réfléchi à diverses formules pour baliser les augmentations de loyer. Aucune solution passe-partout ne permettant de résoudre toutes les hypothèses, c'est la formulation souple de l'amendement n° 118 qui a été retenue. La meilleure balise demeure l'obligation de recueillir l'accord du preneur : s'il refuse les travaux ou l'augmentation de loyer subséquente, le bailleur n'a pas la possibilité de rompre le bail pour ce motif. La partie faible est donc suffisamment protégée.

M. Alain Maron conçoit qu'un dialogue entre le bailleur et le preneur soit la voie à suivre s'agissant d'une augmentation consécutive à des travaux d'adaptation du logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie, cette augmentation étant difficilement objectivable, sauf

inspiratie gehaald wordt bij de regels inzake aflossing. A contrario is een winst op het vlak van energieprestatie becijferbaar en daar bestaan wel degelijk goed opgestelde berekeningswijzen.

De heer Arnaud Verstraete treedt de heer Maron bij. Hij stelt een vraag over amendement nr. 118. Dit systeem zou in een gedetailleerd besluit moeten gegoten worden. Er moet bepaald worden binnen welke termijn men afschrijft in plaats van dit open te laten.

De heer Olivier de Clippel zegt dat de vrederechter nu een vermindering van de huurprijs kan toestaan in het geval van uitzonderlijk lange werken ; hij is daartoe niet verplicht, want hij kan op een billijke wijze het deel van de verantwoordelijkheid van elkeen bepalen. Hij denkt bijvoorbeeld aan werken die niet plaats gevonden hebben omdat de huurder geen toegang tot het goed gegeven heeft.

De heer Michaël Verbauwheide is verbaasd over de koudwatervrees bij de meerderheid die niet verder wil optreden op het vlak van de bescherming van de huurder. Hij herinnert dat de huurder de zwakke partij is.

Mevrouw Caroline Désir onderstreept dat een opgelegd tarief in bepaalde gevallen de huurder zou kunnen benadelen, indien dit tarief op mechanische wijze door de verhuurder toegepast wordt.

De heer Alain Maron trekt amendement nr. 42 in ; hij geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 114, dat het vervangt.

De heer Arnaud Verstraete wenst de heer Maron aan te vullen. In amendement nr. 138 stelt hij een taalcorrectie voor.

De heer Mohamed Ouriaghli geeft toelichting en verantwoording bij amendementen nrs 142 en 143.

De heer Alain Maron geeft toe dat amendement nr. 143 duidelijker en nauwkeuriger is dan het amendement dat het subamendeert, namelijk amendement nr. 114.

De heer Michaël Verbauwheide trekt amendement nr. 84 in.

Stemmingen

Het mondelinge subamendement op amendement nr. 7 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendement nr. 7, aldus mondeling gesubamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

à s'inspirer des règles en matière d'amortissement. A contrario, un gain en termes de performance énergétique est chiffrable et des modes de calcul bien établis existent.

M. Arnaud Verstraete se joint à M. Maron. Il pose une question sur l'amendement n° 118. Ce système devrait être coulé dans un arrêté détaillé. Il faut déterminer dans quel délai on amortit au lieu de laisser ce point ouvert.

M. Olivier de Clippel indique qu'à l'heure actuelle, le juge de paix peut attribuer une diminution de loyer dans le cas de travaux excessivement longs ; il n'y est pas contraint car il peut apprécier, en équité, la part de responsabilité de chacun. Il évoque l'exemple de travaux qui n'ont pas eu lieu parce que le preneur n'a pas donné accès au bien.

M. Michaël Verbauwheide s'étonne de la frilosité qu'il perçoit chez la majorité, qui se refuse à une protection plus interventionniste du preneur, dont il rappelle qu'il constitue la partie faible.

Mme Caroline Désir souligne qu'un tarif imposé pourrait dans certains cas défavoriser le preneur, s'il est appliqué mécaniquement par le bailleur.

M. Alain Maron retire l'amendement n° 42 ; il présente et justifie l'amendement n° 114, qui le remplace.

M. Arnaud Verstraete souhaite compléter ce qu'a dit M. Maron. Via l'amendement n° 138, il propose une correction linguistique.

M. Mohamed Ouriaghli présente et justifie les amendements n°s 142 et 143.

M. Alain Maron concède que l'amendement n° 143 est plus clair et précis que celui qu'il sous-amende, à savoir l'amendement n° 114.

M. Michaël Verbauwheide retire l'amendement n° 84.

Votes

Le sous-amendement oral à l'amendement n° 7 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 7, tel que sous-amendé oralement, est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

Amendement nr. 60 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 118 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 143 (subamendement op amendement nr. 114) wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 114 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 83 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 142 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 221, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 222

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 63. In geval van een renovatiehuurovereenkomst waarbij de huurder ernstig in gebreke blijft, zou de rechter de mogelijkheid moeten hebben om de huurovereenkomst te beëindigen.

De minister stelt dat het feit dat een specifieke sanctie wordt voorzien in paragraaf 8 van artikel 222 in geval van niet-uitvoering of slechte uitvoering van de werken door de huurder van de renovatiehuurovereenkomst, niet uitsluit dat andere sancties uit het burgerlijk recht worden toegepast, zoals gedwongen uitvoering of gedwongen ontbinding. Het amendement lijkt hem bijgevolg redundant.

De heer Vincent De Wolf betwist dat niet, maar vindt het relevant om dat uitdrukkelijk te formuleren in de tekst. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de soevereine beoordeling van de vrederechter.

Stemmingen

Amendement nr. 63 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 3.

L'amendement n° 60 est rejeté par 12 voix contre 3.

L'amendement n° 8 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 9 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 118 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 143 (sous-amendement à l'amendement n° 114) est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 114 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 83 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 142 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'article 221 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 222 en projet

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 63. Dans le cas d'un bail de rénovation où le preneur est en défaut grave, le juge devrait avoir la faculté de mettre fin au bail.

La Ministre expose que le fait qu'une sanction spécifique soit prévue au paragraphe 8 de l'article 222 en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des travaux par le locataire du bail de rénovation n'exclut en rien l'application des autres sanctions prévues par le droit civil telle que l'exécution forcée ou la résolution forcée. L'amendement lui semble par conséquent redondant.

M. Vincent De Wolf ne le conteste pas, mais estime pertinent de l'expliquer dans le texte. Il n'est pas porté atteinte à l'appréciation souveraine du juge de paix.

Votes

L'amendement n° 63 est rejeté par 12 voix contre 3.

Ontworpen artikel 222 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 223

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemmingen

Ontworpen artikel 223 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 224

De heer Alain Maron stelt amendement nr. 43 voor en verantwoordt het.

De minister antwoordt dat de verplichtingen die vermeld worden in artikel 1728ter van het Burgerlijk Wetboek volstaan, dat het huurbeheer al complex is voor een privépersoon en dat bij reële kosten artikel 1728ter duidelijk het volgende stelt: «Deze kosten en lasten moeten in een afzonderlijke rekening worden opgegeven. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.». De huurder is dus voldoende beschermd.

Zij voegt daaraan toe dat het regelmatig gebeurt in sommige medeeigendommen dat de rekeningen vaker dan jaarlijks worden verzonden. Deze verduidelijking lijkt hem praktisch gesproken dan ook niet nodig.

De heer Alain Maron vraagt zich af of erin voorzien wordt dat de verhuurder regelmatig rekeningen inzake de reële kosten stuurt, en hoe vaak, met name buiten gevallen van medeeigendommen.

De heer Michaël Verbauwhede stelt amendementen nrs 85 en 86 voor en verantwoordt ze. Hij zegt dat de Waalse Regering in de zin van dit laatste amendement is opgetreden door de indexatie van de huurprijzen te bevriezen naar aanleiding van de door de federale Regering besliste indexsprong.

De minister zegt als reactie op amendement nr. 85 dat de terugwerkende kracht tot drie maanden vanaf het verzoek tot indexatie van de huurprijzen deel uitmaakt van de evenwichtspunten aangezien de in 1991 en in 1997 aangenomen wetten betreffende de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats de automatische indexering van de huurprijzen hebben geschrapt. In 1997 vonden sommige parlementsleden zelfs dat die termijn moest verhoogd worden tot 12 maanden. De minister citeert een uittreksel uit de parlementaire werkzaamheden van de wet van 1997 (Parl. stuk, Senaat, zitting 96-97, Verslag namens de commissie voor de Justitie, blz. 33-34) om die terugwerkende kracht te verantwoorden : «Volgens het tweede lid van dat artikel 6

L'article 222 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 223 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Votes

L'article 223 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 224 en projet

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 43.

La Ministre répond que les obligations contenues au sein de l'article 1728ter du Code civil sont suffisantes, que la gestion locative est déjà complexe pour un particulier et qu'en présence de frais réels, l'article 1728ter indique clairement que «[c]es frais et charges doivent être mentionnés dans un compte distinct. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.» Le preneur est donc suffisamment protégé.

Elle ajoute qu'il arrive régulièrement, dans certaines copropriétés, que les décomptes soient envoyés plus souvent qu'annuellement. Cette précision ne lui semble pas nécessaire au niveau pratique.

M. Alain Maron se demande s'il est prévu que le bailleur envoie périodiquement des décomptes des charges réelles, et selon quel rythme, notamment hors des cas de copropriétés.

M. Michaël Verbauwhede présente et justifie les amendements n°s 85 et 86. Il indique que le Gouvernement wallon a agi dans le sens de ce dernier amendement en gelant l'indexation des loyers à la suite du saut d'index décidé par le Gouvernement fédéral.

La Ministre, en réaction à l'amendement n° 85, indique que la rétroactivité à trois mois de la demande d'indexation des loyers a fait partie des points d'équilibre puisque les lois adoptées en 1991 et 1997 relatives au bail de résidence principale ont supprimé l'automaticité de l'indexation des loyers. En 1997, certains parlementaires estimaient même qu'il fallait augmenter ce délai à 12 mois. La Ministre cite un extrait des travaux parlementaires de la loi de 1997 (*Doc. Parl., Sén., sess. 96-97, Rapport fait au nom de la commission de la Justice, pp. 33-34*) pour justifier cet effet rétroactif : «Le deuxième alinéa de ce même article 6 prévoit que la demande d'indexation n'a aucun effet rétroactif sauf pour les trois mois précédant la demande. Or, l'index

« werkt de aanvraag tot indexering slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek ». Uiteraard wordt het indexcijfer pas op het einde van de maand bekendgemaakt. Wanneer de verhuurder afwezig, ziek, gewond of overleden is, zal een maand of zullen zelfs meer dan drie maanden verstrijken vooraleer hij of zijn rechtverkrijgenden de indexering aan de huurder kunnen vragen. Op die manier wordt het des te moeilijker het verhuurde goed te beheren. Voorts is artikel 2273 van het Burgerlijk Wetboek altijd zo geïnterpreerd dat de verhuurder de indexering gedurende een jaar kan vorderen en dat is nooit betwist. Dat is trouwens niet meer dan logisch, aangezien de huurder over een termijn van vijf jaar beschikt om teruggave van het te veel betaalde te vorderen. Er is opnieuw een wanverhouding ontstaan.». De spreekster voegt daaraan toe dat uit een raadpleging door de « Université Saint-Louis-Bruxelles » blijkt dat nagenoeg alle acteurs vinden dat het huidige wettelijke systeem van de indexering volstaat voor de huurovereenkomsten inzake de hoofdverblijfplaats, en dus behouden moet blijven.

Inzake amendement nr. 86 verwijst de minister naar artikel 13 van het ontwerp en de commentaar erbij die dezelfde thematiek behandelen. Zij geeft bovendien aan dat de verwoording van het amendement in geen enkele terugwerkende kracht voorziet en dus niet de mogelijkheid zal bieden de gevolgen van de door de federale overheid besliste indexsprong tegen te gaan.

De heer Michaël Verbauwhede zegt dat zijn amendement nr. 86 betrekking heeft op eventuele toekomstige indexsprongen.

De minister verwijst hem opnieuw naar het ontworpen artikel 13.

Stemmingen

Amendment nr. 85 wordt verworpen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendment nr. 43 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendment nr. 86 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 224 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 224bis (nieuw)

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 44. Het gaat over de veralgemeening van een bepaling van het Burgerlijk Wetboek die momenteel enkel van toepassing is op huurovereenkomsten van korte

n'est connu qu'en fin de mois, par définition. Pour peu que le bailleur soit absent, malade, blessé ou décédé, il est évident qu'un délai d'un mois, voire même de plus de trois mois, s'écoulera avant que lui ou ses ayants droit puissent demander une indexation au preneur. La gestion locative devient d'autant plus difficile. Par ailleurs, l'article 2273 du Code civil a toujours été interprété comme donnant la possibilité au bailleur de réclamer l'indexation pendant un délai d'un an et ceci n'a jamais été contesté. Cette position est d'autant plus logique que le preneur dispose d'un délai de cinq ans pour réclamer les indus. Il y a là un déséquilibre nouveau ». L'oratrice ajoute que la consultation opérée par l'Université Saint-Louis – Bruxelles a démontré que « La quasi-unanimité des acteurs considère que le système d'indexation légal actuel est satisfaisant pour les baux de résidence principale. Il doit donc être maintenu. »

En ce qui concerne l'amendement n° 86, la Ministre renvoie à l'article 13 du projet et à son commentaire, qui traitent de la même thématique. Elle indique de surcroît que la formulation de l'amendement ne prévoit aucun effet rétroactif et ne permettra donc pas de contrer les effets du saut d'index opéré par le fédéral.

M. Michaël Verbauwhede indique que son amendement n° 86 vise d'éventuels futurs sauts d'index.

La Ministre le renvoie à nouveau à l'article 13 du projet.

Votes

L'amendement n° 85 est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 43 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 86 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

L'article 224 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 224bis (nouveau)

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 44. Il s'agit de généraliser une disposition du Code civil actuellement applicable aux seuls baux de courte durée, afin d'éviter que les baux pèse toujours plus lourds dans

duur, om te voorkomen dat de huurovereenkomsten steeds zwaarder wegen op het budget van de Brusselaars. Hij verduidelijkt bovendien dat zo'n maatregel investeringen niet zal ontmoedigen : andere bepalingen maken het mogelijk de huur te verhogen als gevolg van verbeteringswerken en de nieuwe woningen worden hier niet beoogd, aangezien er per definitie geen vorige huurprijs is.

De heer Arnaud Verstraete stelt dat het een manier is om de aanhoudende prijsstijgingen op de Brusselse huurmarkt af te koelen. Dit fenomeen brengt een grote groep mensen in de problemen. Het voorgesteld mechanisme zal milderend werken en er wordt voorgesteld om het uit te breiden naar de contracten op lange termijn.

De minister vindt dat dit amendement erop neerkomt dat de verhuurders de vrijheid wordt ontnomen om zelf de gevraagde huurprijs vast te leggen en dat hun, bijgevolg, een regeling van de huurprijzen wordt opgelegd waarvan ze herhaalt dat die niet actueel is. Ze vindt dit voorstel bovendien onverenigbaar met de standpunten die de indieners trouwens hebben verdedigd, met name inzake het rooster van de huurprijzen, dat ze louter indicatief willen maken. Ze verwijst naar de standpunten die eerder daarover werden ingenomen. Ze benadrukt ten slotte de opmerkingen van de Raad van State over eventuele inbreuken op het eigendomsrecht, die werden aangekaart in verband met amendementen waarvan dit amendement deel uitmaakt, en waarvoor de indieners geen enkele verantwoording hebben geformuleerd in die fase.

De heer Alain Maron geeft aan dat de overeenkomstige bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, die hier worden hernoemd, nooit werden gecensureerd door hogere rechtbanken. Hij weerlegt elke contradiction : zijn fractie is altijd voorstander geweest van een regeling van de huurprijzen, in combinatie met de invoering van een paritaire commissie om inbreuken op dit beginsel te behandelen. Hij verwijst naar de voorstellen in die zin die door zijn fractie werden ingediend. Hij betreurt dat geen enkel mechanisme een ongerechtvaardigde verhoging van de huurprijs bij opeenvolgende huurovereenkomsten verhindert.

Stemming

Amendement nr. 44 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2.

Ontworpen artikel 225

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 106.

Mevrouw Michèle Carthé geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 11.

le budget des Bruxellois. Il précise en outre qu'une telle mesure ne découragera pas les investissements : d'autres dispositions permettent d'augmenter le loyer à la suite de travaux d'amélioration et les logements neufs ne sont pas visés ici, vu qu'il n'y a pas, par définition, de loyer antérieur.

M. Arnaud Verstraete déclare que c'est une manière de modérer les hausses de prix incessantes sur le marché locatif bruxellois. Ce phénomène met quantité de personnes en difficulté. Le mécanisme proposé aura un effet modérateur, et on propose de l'étendre aux baux à long terme.

La Ministre considère que cet amendement revient à priver les bailleurs de la liberté de fixer eux-mêmes le loyer demandé et, partant, à imposer un encadrement des loyers dont elle répète qu'il n'est pas à l'ordre du jour. Elle estime en outre cette proposition incompatible avec les positions défendues par ailleurs par les déposants, notamment à propos de la grille des loyers, qu'ils souhaitent purement indicative. Elle renvoie à ses prises de position antérieures sur ces points. Elle souligne enfin les remarques du Conseil d'État quant à d'éventuelles atteintes au droit de propriété, émises à propos d'amendements dont celui-ci fait partie, et par rapport auxquelles aucune justification n'a été formulée à ce stade par les déposants.

M. Alain Maron indique que les dispositions équivalentes du Code civil, reprises ici, n'ont jamais été censurées par les juridictions supérieures. Il réfute toute contradiction : son groupe a toujours été favorable à un encadrement des loyers, couplé à l'instauration d'une commission paritaire pour traiter des dérogations à ce principe. Il renvoie aux propositions déposées en ce sens par son groupe. Il déplore qu'aucun mécanisme ne fasse obstacle à une augmentation injustifiée du loyer à l'occasion de baux successifs.

Vote

L'amendement n° 44 est rejeté par 12 voix contre 2.

Article 225 en projet

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 106.

Mme Michèle Carthé présente et justifie l'amendement n° 11.

Mevrouw Mathilde El Bakri geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 87, dat ze het belangrijkste vindt van alle amendementen die haar fractie heeft ingediend. Ze verwijst naar haar woorden tijdens de samengevoegde algemene besprekking. In antwoord op de opmerkingen van de Raad van State geeft de volksvertegenwoordigster aan dat de inbreuk op het eigendomsrecht, die de afdeling wetgeving aanvoert, hier wordt gerechtvaardigd door het waarborgen van het grondrecht op een geschikte woning.

De heer Olivier de Clippele wenst de debatten op objectieve gegevens te baseren : de huurprijzen zijn minder hoog op de - redelijk liberale - Belgische huurmarkt dan op de meer gereguleerde markten. Een strengere regelgeving inzake de huurprijzen zou een daling van het aanbod veroorzaken, alsook een stijging van de prijzen en een verlenging van de wachtlijsten voor sociale woningen.

De heer Arnaud Verstraete heeft een opmerking bij het amendement nr. 11. De Raad van State heeft een taalfout opgemerkt die nog niet werd rechtgezet. Het Franse woord « ressortir » moet vertaald worden als « voortkomen uit ».

Hij heeft een vraag over het rooster van huurprijzen, dat wordt gevormd zonder bijkomende beperkingen voor de eigenaar. Hoe kan dit element in de ordonnantie opgenomen worden terwijl men er terzelfdertijd van uitgaat dat de referentieprijzen een middel zullen zijn voor een kandidaat-huurder om meer rechtvaardige prijzen te bekomen ?

Mevrouw Caroline Désir antwoordt dat dit net de definitie is van een indicatief rooster.

De heer Arnaud Verstraete vindt dat de verhuurder een kandidaathuurder die gebruik maakt van dit rooster makkelijk kan antwoorden dat het enkel indicatief en dus niet verplichtend is voor hem.

De heer Alain Maron vindt, als hij de commentaar bij de artikelen leest, dat het rooster van de huurprijzen in de eerste plaats een tool is ten gunste van de verhuurder, om hem de mogelijkheid te bieden de huurprijs die hij kan vragen te ramen. Wie bepaalt uiteindelijk de huurprijs ?

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat de huurder dat doet, wat de spreker daar ook moge van denken. Het volstaat de markt te bekijken : de curve van de gemiddelde huurprijzen volgt de evolutie van de inkomens van de huurders.

De heer Alain Maron zegt dat het Observatorium van de Huurprijzen 2015 die redenering niet volgt. De stijging

Mme Mathilde El Bakri présente et justifie l'amendement n° 87, qu'elle estime le plus important parmi ceux déposés par son groupe. Elle renvoie à ses propos lors de la discussion générale conjointe. En réponse aux remarques du Conseil d'État, la députée indique que l'atteinte au droit de propriété, que relève la section de législation, est ici justifiée par le souci de garantir le droit fondamental à un logement décent.

M. Olivier de Clippele souhaite fonder les débats sur des données objectives : les loyers sont moins chers sur le marché locatif belge, relativement libéral, que sur les marchés plus régulés. Une réglementation plus stricte de loyers provoquerait un recul de l'offre, une augmentation des prix et un allongement des listes d'attente pour le logement social.

M. Arnaud Verstraete fait une remarque sur l'amendement n° 11. Le Conseil d'État a relevé une faute de langue qui n'a pas encore été corrigée. Le verbe français « ressortir » doit être traduit par « voortkomen uit ».

Il a une question sur la grille des loyers, qui est constituée sans restrictions supplémentaires pour le propriétaire. Comment peut-on intégrer cet élément dans l'ordonnance alors que, dans le même temps, on part du principe que les loyers de référence seront un moyen pour les candidats preneurs d'obtenir des loyers plus équitables ?

Mme Caroline Désir répond que c'est la définition même d'une grille indicative.

M. Arnaud Verstraete est d'avis que, face à un candidat preneur excipant de cette grille, le bailleur aura beau jeu de lui rétorquer qu'elle n'est qu'indicative et ne le constraint donc pas.

M. Alain Maron, à la lecture du commentaire des articles, estime que la grille des loyers est, avant tout, un outil au service du bailleur, pour lui permettre d'estimer le loyer qu'il peut demander. Après tout, qui fixe le loyer ?

M. Olivier de Clippele rétorque que c'est le preneur, quoi qu'en pense l'intervenant. Il suffit d'observer le marché : la courbe des loyers médians suit l'évolution des revenus des preneurs.

M. Alain Maron déclare que l'Observatoire des loyers 2015 n'abonde pas dans ce sens. La hausse des loyers est

van de huurprijzen heeft niets te maken met de evolutie van de lonen. Hij verwijst naar de koopmarkt : de prijzen van vastgoed zijn sterk gestegen tijdens de laatste tien jaar.

De heer Olivier de Clippele is het daarmee eens, maar preciseert dat de kopers de prijzen bepalen : de verkopers poggen het maximum te bekomen en de kopers bepalen dat maximum. De lage rentevoeten en de aftrekbaarheid van de hypothecaire leningen, in combinatie met de stijging van de inkomens, verklaren deze stijging. Elke markt volgt uit een wisselwerking tussen aanbod en vraag. Op de huurmarkt geldt hetzelfde : de huurprijzen zijn zo hoog als de huurders bereid zijn te betalen.

De heer Alain Maron verbaast zich over het feit dat dezelfde oorzaken niet hetzelfde gevolg hebben naargelang men de huurmarkt of de koopmarkt beschouwt : werkt de onzichtbare hand niet op dezelfde wijze ?

De heer Olivier de Clippele antwoordt dat dit wel degelijk het geval is.

De heer Alain Maron vindt dergelijke uitlatingen niet voldoende gestaafd. Inzake de huurprijzen gelden ze enkel voor de periode 2013-2015 ; zij dalen als men de vorige periode in aanmerking neemt.

De minister betwist dat het rooster van de huurprijzen in de eerste plaats bedoeld is voor de verhuurder : dergelijke conclusie hecht te veel belang aan de voorstelling in de commentaar bij het artikel, die dergelijke betekenis helemaal niet heeft. Het gaat zowel over de verhuurder als over de huurder.

De heer Alain Maron zegt voorts dat, zoals de Raad van State benadrukt, de schending van het eigendomsrecht moet worden afgewogen tegen het algemeen belang. De strijd tegen de stijging van de huurprijzen dient evenwel het algemeen belang. Bovendien is de daaropvolgende inbreuk niet onevenredig, gelet op die doelstelling. Ten slotte moet de voorspelbaarheid worden gegarandeerd : een verhuurder mag niet geconfronteerd worden met willekeurige dalingen van de huurprijs.

Mevrouw Mathilde El Bakri betwist de argumenten die de heer Olivier de Clippele heeft opgeworpen. Ze legt uit dat ze heeft deelgenomen aan een studiedag in Parijs, om te zien of de maatregelen voor de regeling van de huurprijzen daar de gevolgen hadden waarvoor die laatste vreest. Dat blijkt niet het geval te zijn : Parijs blijft een van de aantrekkelijkste steden voor investeringen in onroerende goederen.

De heer Olivier de Clippele verzoekt haar om inlichtingen in te winnen over de gebruikelijke huurprijzen in de Franse hoofdstad.

sans commune mesure avec l'évolution des salaires. Il se tourne vers le marché acquisitif : les prix de l'immobilier ont flambé au cours des dix dernières années.

M. Olivier de Clippele en convient, mais précise que ce sont les acheteurs qui forment les prix : les vendeurs cherchent à obtenir le maximum et les acheteurs déterminent ce maximum. Les taux d'intérêts bas et la déductibilité des emprunts hypothécaires, combinés à l'augmentation des revenus, expliquent cette hausse. Tout marché résulte de la conjonction de l'offre et de la demande. Sur le marché locatif, c'est la même chose : les loyers sont aussi élevés que ce que les preneurs sont disposés à payer.

M. Alain Maron s'étonne que les mêmes causes n'aient pas les mêmes effets selon que l'on considère le marché locatif ou le marché acquisitif : la main invisible n'y agit-elle pas de la même manière ?

M. Olivier de Clippele répond que tel est bien le cas.

M. Alain Maron juge de telles affirmations non étayées. S'agissant des loyers, elles valent seulement pour la période 2013-2015 ; elles tombent si l'on prend en compte la période antérieure.

La Ministre conteste que la grille des loyers s'adresse prioritairement au bailleur : une telle conclusion surinterprète l'ordre de présentation retenu dans le commentaire de l'article, qui ne revêt aucunement une telle portée. Bailleur et preneur sont également visés.

M. Alain Maron poursuit en indiquant que, comme le souligne par le Conseil d'État, l'atteinte au droit de propriété doit être mise en balance avec l'intérêt général. Or, la lutte contre l'augmentation des loyers sert l'intérêt général ; de surcroît, l'atteinte subséquente n'est pas disproportionnée, vu cet objectif. Enfin, la prévisibilité doit être garantie : un bailleur ne devrait pas être confronté à des baisses de loyer arbitraires.

Mme Mathilde El Bakri conteste les arguments soulevés par M. Olivier de Clippele. Elle expose avoir participé à une journée d'étude à Paris, afin de voir si les mesures d'encadrement des loyers y avaient les effets redoutés par ce dernier. Il en ressort que tel n'est pas le cas : Paris demeure une des villes les plus attractives en termes d'investissements immobiliers.

M. Olivier de Clippele l'invite à s'enquérir des loyers pratiqués dans la capitale française...

Stemmingen	Votes
Amendement nr. 106 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.	L'amendement n° 106 est rejeté par 13 voix contre 2.
Amendement nr. 87 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.	L'amendement n° 87 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.
Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.	L'amendement n° 11 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.
Ontworpen artikel 225, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.	L'article 225 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.
<i>Artikel 225bis (nieuw)</i>	
De heer Alain Maron trekt amendement nr. 45 in ; hij geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 144, dat het vervangt, naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad van State. Hij herinnert eraan dat zijn fractie nooit voor een verplichte referentietabel van de huurprijzen heeft gepleit.	M. Alain Maron retire l'amendement n° 45 ; il présente et justifie l'amendement n° 144, qui le remplace, à la suite des remarques formulées par le Conseil d'État. Il rappelle que son groupe n'a jamais plaidé en faveur d'une grille de référence des loyers obligatoire.
De minister verbaast zich er in dat geval over dat hij zich onthouden heeft bij de stemming over amendement nr. 87, dat precies in zo'n bindend mechanisme voorziet. Waarom heeft hij er niet tegen gestemd ?	La Ministre s'étonne, dans ce cas, que son groupe se soit abstenu, lors du vote sur l'amendement n° 87, prévoyant justement un tel mécanisme contraignant. Pourquoi n'avoir pas voté contre ?
De heer Alain Maron antwoordt dat hij geen verplichting heeft om zijn stemming te verantwoorden, maar zegt dat hij zich onthouden heeft omdat hij het principe van een rooster van huurprijzen goedkeurt, maar niet met een dwingende karakter.	M. Alain Maron répond qu'il n'est pas tenu de justifier son vote mais indique qu'il s'est abstenu parce qu'il est favorable au principe d'une grille des loyers, mais opposé à donner à une telle grille un caractère obligatoire.
De heer Arnaud Verstraete stelt dat verplichte huurprijzen ook in het nadeel van huurders kunnen zijn. Het voordeel van een paritaire commissie is dat deze proactief naar oplossingen zoekt. De vrederechter wordt wel degelijk van werk ontlast omdat de vertegenwoordigers van iedere partij rondom de tafel naar een oplossing zoeken. Het voorstel moet door alle woonverenigingen gesteund worden. De spreker heeft geen overtuigende argumenten tegen het amendement gehoord.	M. Arnaud Verstraete déclare que des montants de loyer obligatoires peuvent également être au détriment des preneurs. Une commission paritaire a cet avantage qu'elle recherche des solutions de façon proactive. La charge de travail du juge de paix est effectivement allégée parce que les représentants de chaque partie autour de la table cherchent une solution. Toutes les associations actives dans le secteur du logement doivent soutenir la proposition. L'orateur n'a pas entendu d'arguments convaincants contre l'amendement.
<i>Stemming</i>	
Amendement nr. 144 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.	Vote
<i>Artikel 225ter (nieuw)</i>	
De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 107.	L'amendement n° 144 est rejeté par 13 voix contre 2.
<i>Article 225ter (nouveau)</i>	
M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 107.	

De heer Arnaud Verstraete wenst toe te voegen dat de in de huisvestingssector actieve verenigingen die vraag ondersteunen. Zij onderstrepen het belang van de verplichting voor de verhuurder om een redelijke huurprijs voor te stellen.

Mevrouw Caroline Désir vindt het begrip van «redelijke» huurprijs dat het amendement invoert, interessant maar ziet ook niet de meerwaarde ervan in vergelijking met artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode dat reeds bepaalt dat de woning financieel betaalbaar moet zijn.

De minister is van mening dat het voorstel van een redelijke huurprijs, gelet op de kenmerken van het goed, inderdaad «redelijk», coherent en logisch lijkt. Afgezien van de principes vestigt de spreekster evenwel de aandacht op de gevolgen van de invoering van dit begrip, te weten dat het rooster *de facto* dwingend gemaakt wordt, vooral als het gecombineerd wordt met een verplicht verschijnen voor een paritaire commissie.

Welke speelruimte zou er immers nog overblijven voor de vrederechter die moet beslissen over een huurprijs die min of meer de «indicatieve» huurprijs uit het rooster overschrijdt? Vooral als men hem uitlegt dat dit rooster gebaseerd is op criteria die de huurprijs significatief beïnvloeden en die rekening houden met de kenmerken van het goed? De minister zegt dat zulks *de facto* zou neerkomen op een verplichte omkadering van de huurprijzen, iets wat de indieners nochtans niet wilden. Het is niet wenselijk om te bepalen welk gebruik de vrederechters van het rooster moeten maken. Dat behoort niet tot de bevoegdheid van het Gewest en is ook niet nodig: volgens de minister is het daarentegen nuttig dat de rechters voldoende marge krijgen om hun oordeel over de huurprijs per geval aan te passen. Veel elementen die niet in het rooster staan kunnen immers een overschrijding verantwoorden: het is niet mogelijk om alles op de euro juist te berekenen en met alle factoren rekening te houden. Volgens de minister is het een vergissing in de verantwoording van het amendement om het te hebben over de progressieve opbouw van jurisprudentie omdat het begrip van redelijke huurprijs vooral riskeert te leiden tot een ongenuineerde en systematische toepassing van het rooster. De spreekster ziet het beste bewijs van dit verband in amendement nr. 108 dat door dezelfde indieners ingediend is, waarin het begrip «overdreven» huurprijs, dat natuurlijk het tegengestelde begrip is van degelijke huurprijs, beoordeeld wordt aan de hand van het rooster.

De minister besluit daaruit dat, onder het voorwendsel van een principe en een richtlijn, in feite een zeer dwingend systeem ingevoerd wordt door deze amendementen. Het rooster van de huurprijzen is en moet een middel voor informatie en niet voor regulering blijven. Vasthouden aan de verplichting om een woning tegen een redelijke huurprijs aan te bieden, riskeert het omgekeerde effect te hebben.

M. Arnaud Verstraete souhaite ajouter que les associations actives dans le secteur du logement soutiennent cette demande. Elles soulignent l'importance de l'obligation pour le bailleur de proposer un loyer raisonnable.

Mme Caroline Désir trouve intéressante la notion de loyer «raisonnable» qu'introduit l'amendement, mais n'aperçoit pas la plus-value par rapport à l'article 3 du Code bruxellois du Logement, qui prévoit déjà que le logement doit être financièrement abordable.

La Ministre estime que proposer un loyer raisonnable, compte tenu des caractéristiques du bien, lui semble en effet «raisonnable», cohérent et logique. Au-delà des principes, l'oratrice attire néanmoins l'attention sur les effets de l'introduction de cette notion, à savoir rendre *de facto* la grille contraignante, surtout si elle est combinée au passage obligatoire devant une commission paritaire.

Quelle marge de manœuvre resterait-il en effet au juge de paix devant statuer sur un loyer dépassant, peu ou prou, le loyer «indicatif» annoncé dans la grille? Surtout s'il lui est expliqué que cette grille est construite sur la base des critères qui influencent de manière significative le loyer et en tenant compte des caractéristiques du bien? La Ministre note que cela reviendrait à introduire dans les faits un encadrement obligatoire des loyers, chose que les déposants ont pourtant annoncé ne pas vouloir. Il est inopportun de cadrer l'utilisation que les juges de paix feront de la grille. Ce n'est pas de la compétence de la Région ni même nécessaire : selon la Ministre, il est au contraire utile que les juges conservent une marge de manœuvre pour adapter leur approche du loyer au cas par cas. En effet, de nombreux éléments, non pris en compte dans la grille, peuvent justifier un dépassement : il n'est pas possible de tout calculer à l'euro près et d'intégrer tous les facteurs. Pour la Ministre, l'invocation, dans la justification de l'amendement, de la construction progressive d'une jurisprudence est unurre dans la mesure où la notion de loyer raisonnable risque surtout d'induire une application carrée et systématique de la grille. L'oratrice voit la meilleure preuve de ce lien dans l'amendement n° 108, déposé par les mêmes auteurs, où la notion de loyer «excessif», qui forme évidemment l'opposé de celle loyer raisonnable, est appréciée au regard de la grille.

La Ministre en conclut que, sous le prétexte d'introduire un principe, une ligne de conduite, c'est en réalité un système extrêmement contraignant qu'introduisent ces amendements. La grille des loyers est et doit rester un outil d'information et non de régulation. Consacrer l'obligation de fournir un logement à un loyer raisonnable risque d'avoir l'effet l'inverse.

Zij herhaalt dat het rooster het ruime publiek moet informeren en een objectieve basis moet leveren voor de invoering en het gebruik van een algemene huurtoelage.

De minister verwijst voor de rest naar de opmerkingen van de Raad van State over het eigendomsrecht.

De heer Alain Maron antwoordt dat de Raad van State niets gezegd heeft over dit amendement.

Wat betreft de meerwaarde ten opzichte van artikel 3 van de Huisvestingscode, stelt het parlementslid vast dat deze bepaling van zeer algemene strekking al eerder aangepast is aan de regionalisering van de bevoegdheid voor de huurovereenkomsten. Het amendement heeft net betrekking op deze materie en zal door de vrederechter geïnterpreteerd worden.

In tegenstelling tot wat de minister beweert, is er geen sprake van een verplichte toepassing van het rooster van de huurprijzen. Het parlementslid kondigt trouwens de intrekking van de amendementen 108/1 en 108/2 aan in geval van goedkeuring van het besproken amendement, aangezien de minister dit interpreteert in het licht van de andere. Het gaat hier om de strijd tegen de duidelijk abusieve huurprijzen, gelet op de kenmerken van het goed die opgelegd worden aan de zwakste huurders waarbij misbruik gemaakt wordt van machtsverhoudingen door verhuurders die niet als goede huisvader handelen.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat het juridisch begrip van goede huisvader betrekking heeft op een individu dat normaal voorzichtig en oplettend is, en niet op een « vriendelijke huisvader ». Het amendement strekt tot het bestrijden van kennelijk te hoge huurprijzen, maar de gemeenten vervolgen de huisjesmelkers al en de vrederechters beschikken reeds over alle nodige tools, zonder dit hol begrip van « redelijke » huurprijs in te voeren.

De heer Arnaud Verstraete verwijst naar het Observatorium 2015, dat de kwaliteit van de Brusselse woningen in vijf categorieën opdeelde. Het valt op dat bij de categorie met de slechtste kwaliteit (= 10 % van het Brussels woningbestand) de prijzen gemiddeld 50 euro hoger liggen dan de erboven liggende comfortcategorie. Er is dus sprake van misbruik en buitenissige prijzen.

Mevrouw Caroline Désir begrijpt niet hoe het door het amendement ingevoegde artikel 225ter meer juridische kracht zou hebben dan artikel 3. Welk verschil maken de indieners tussen een financieel betaalbare huurprijs en een redelijke huurprijs ?

De heer Michaël Verbauwhede zegt dat hij dit amendement steunt, dat past in de strijd tegen te hoge

Elle le répète : la grille vise à informer le grand public et à fournir une base objective pour la création et l'utilisation d'une allocation loyer généralisée.

La Ministre se réfère, pour le surplus, aux remarques du Conseil d'État relatives au droit de la propriété.

M. Alain Maron répond que le Conseil d'État ne s'est pas prononcé sur cet amendement.

S'agissant de sa plus-value par rapport à l'article 3 du Code, le député note que cette disposition, de portée très générale, a été adoptée antérieurement à la régionalisation de la compétence en matière de réglementation du bail d'habitation. L'amendement vise précisément cette matière et sera interprété par les juges de paix.

L'orateur signale que, contrairement à ce qu'affirme la Ministre, il n'est pas question d'imposer une grille des loyers contraignante. Le député annonce d'ailleurs le retrait des amendements n°s 108/1 et 108/2 en cas d'adoption de l'amendement en discussion, puisque la Ministre interprète celui-ci à la lumière de ceux-là. Ce qui est visé, c'est la lutte contre les loyers notoirement abusifs, eu égard aux caractéristiques du bien, qui sont imposés aux preneurs les plus faibles, en tirant profit d'un rapport de force défavorable, par des bailleurs qui n'agissent pas simplement en bon père de famille.

M. Vincent De Wolf rappelle que la notion juridique de « bon père de famille » désigne un individu normalement prudent et diligent, pas un « gentil père de famille ». Si l'amendement vise à lutter contre les loyers manifestement abusifs, les communes pourchassent déjà les marchands de sommeil et les juges de paix disposent déjà de tous les outils nécessaires, sans introduire cette notion creuse de loyer « raisonnable ».

M. Arnaud Verstraete se réfère à l'Observatoire 2015, qui a ventilé la qualité des logements bruxellois en cinq catégories. Il ressort de la catégorie de moins bonne qualité (10 % du parc de logements bruxellois) que les loyers y sont en moyenne supérieurs de 50 euros à ceux de la catégorie de confort au-dessus. On peut donc parler d'abus et de loyers extravagants.

Mme Caroline Désir ne comprend pas en quoi l'article 225ter inséré par l'amendement aurait une portée juridique supérieure à celle de l'article 3. Quelle différence les déposants font-ils entre un loyer financièrement abordable et un loyer raisonnable ?

M. Michaël Verbauwhede indique qu'il soutient cet amendement, qui s'inscrit dans le cadre de la lutte contre

huurprijzen, die de partijen formeel beloofd hebben te voeren bij de ondertekening van het charter dat werd voorgelegd door het Huisvestingsplatform.

De heer Olivier de Clippele vindt dat het amendement zal leiden tot een toename van het aantal conflicten. Indien elke huurder het recht heeft zijn verhuurder te vervolgen omdat hij zijn huurprijs onredelijk vindt, wordt het evenwicht tussen de partijen verbroken, aangezien een van de twee partijen, de huurder, zijn voornaamste verplichting, te weten de huurprijs betalen, kan betwisten.

De heer Alain Maron vindt het amusant dat bij degenen die hem tegenspreken, de enen betwisten dat het amendement iets bijdraagt en de anderen voorspellen dat het de Brusselse huurmarkt zal doen instorten.

De spreker verduidelijkt dat het begrip « betaalbare » huurprijs afhankelijk is van de inkomens van de huurder, terwijl het begrip « redelijke » huurprijs afhankelijk is van de kenmerken van het goed zelf. Hij vraagt zich overigens af of artikel 3 enig effect heeft.

De volksvertegenwoordiger wijst op zijn beurt op de beloftes aan het Huisvestingsplatform en verklaart dat hij daaruit had afgeleid dat begrippen zoals dat van redelijke huurprijs kunnen worden ingevoerd in de Code. Hij ziet het zogenaamde gevaar niet : de vrederechters gaan niet van de ene dag op de andere alle huurovereenkomsten verbreken !

De heer Arnaud Verstraete antwoordt op de vraag van mevrouw Désir en verwijst daarvoor naar het artikel 3, dat niet volstaat. Zijn fractie stelt iets anders voor : de verplichting voor de verhuurder om een redelijke prijs voor te stellen. Dit zal de globale doelstelling vooruit helpen.

Mevrouw Caroline Désir neemt akte van de onenigheid. Volgens haar kan elke huurder die een kennelijk onredelijke huurprijs moet betalen vanaf nu zich baseren op artikel 3 om naar het gerecht te stappen. Binnenkort kan hij zich eveneens baseren op het referentierooster van de huurprijzen. De volksvertegenwoordigers hebben het Huisvestingsplatform beloofd de huurder te beschermen. Aan deze doelstelling wordt ten volle tegemoetgekomen door de invoering van het rooster van de huurprijzen, te gebruiken in combinatie met artikel 3. Het amendement lijkt haar dus overbodig.

Stemming

Amendement nr. 107 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

les loyers abusifs, lutte que les différents partis se sont formellement engagés à mener lorsqu'ils ont signé la charte soumise par la Plateforme Logement.

M. Olivier de Clippele estime que l'amendement aura pour effet d'augmenter le nombre de conflits. Si tout preneur est en droit de poursuivre son bailleur parce qu'il juge son loyer déraisonnable, alors l'équilibre entre les parties est rompu, dans la mesure où l'une d'elle, le preneur, peut contester son obligation principale, à savoir payer le loyer.

M. Alain Maron s'amuse que parmi ses contradicteurs, les uns contestent que l'amendement apporte quoi que ce soit et les autres prophétisent qu'il provoquera une apocalypse sur le marché locatif bruxellois.

L'intervenant précise que la notion de loyer « abordable » dépend des revenus du preneur, alors que celle de loyer « raisonnable » dépend des caractéristiques du bien même. Il se demande par ailleurs si l'article 3 revêt une quelconque effectivité.

Le député rappelle à son tour les engagements pris devant la Plateforme Logement et déclare qu'il en avait déduit que des notions comme celle de loyer raisonnable pourraient être introduites dans le Code. Il n'aperçoit pas le danger allégué : les juges de paix ne vont pas, du jour au lendemain, se mettre à casser tous les baux !

M. Arnaud Verstraete répond à la question de Mme Caroline Désir en se référant à l'article 3, qui est insuffisant. Son groupe propose autre chose : l'obligation pour le bailleur de proposer un loyer raisonnable. Cela contribuera à l'objectif global.

Mme Caroline Désir prend acte du désaccord. À son estime, tout locataire sur lequel pèse un loyer manifestement déraisonnable peut dès à présent s'appuyer sur l'article 3 pour ester en justice. Sous peu, il pourra également se fonder sur la grille de référence des loyers. Ce à quoi les députés se sont engagés devant la Plateforme Logement, c'est à protéger le preneur. Cet objectif est pleinement rencontré par l'introduction de la grille des loyers, à utiliser en combinaison avec l'article 3. L'amendement lui paraît donc superfétatoire.

Vote

L'amendement n° 107 est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Artikel 225quater (nieuw)

De heer Alain Maron trekt de amendementen nrs 108/1 en 108/2 in.

Artikel 225quinquies (nieuw)

De heer Alain Maron trekt amendement nr. 109 in.

Ontworpen artikel 226

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 226 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 227

Mevrouw Caroline Désir licht amendement nr. 12 toe, dat samen met artikel 238 en de amendementen nrs 15 en 16 gelezen moet worden. De opzegging van huurovereenkomsten van korte duur, d.w.z. minder dan zes maanden, vormt een uitzondering op het principe. De mogelijkheid tot opzegging is doorgaans beperkt voor de verhuurder, en onmogelijk voor deze huurovereenkomsten van korte duur.

Stemmingen

Amendement nr. 12 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 227, aldus geadviseerd, wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 228

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 228 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 229

De heer Alain Maron licht amendement nr. 46 toe, dat het derde lid van artikel 229 schrappt, teneinde de huurder beter te beschermen. Er is geen reden om de duur van de opzegging te verkorten van zes tot drie maanden ingeval de huurovereenkomst niet geregistreerd is.

De heer Vincent De Wolf licht amendement nr. 62 toe, dat het derde lid van dit artikel wijzigt, want de verwoording ervan is verward. Het lijkt immers te stellen dat de koper van het verhhuurd goed «te allen tijde» een einde kan stellen aan de huurovereenkomst, en hem tevens verplicht

Article 225quater (nouveau)

M. Alain Maron retire les amendements n°s 108/1 et 108/2.

Article 225quinquies (nouveau)

M. Alain Maron retire l'amendement n° 109.

Article 226 en projet

Cet article ne fait l'objet d'aucun commentaire

Vote

L'article 226 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 227 en projet

Mme Caroline Désir présente et justifie l'amendement n° 12, qui doit être lu en parallèle avec l'article 238 et les amendements n° 15 et n° 16. La résolution des baux de courte durée, c'est-à-dire de moins de six mois, forme une exception au principe. La capacité de résolution est en général limitée dans le chef du bailleur et impossible pour ces baux de courte durée.

Votes

L'amendement n° 12 est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'article 227 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Article 228 en projet

Cet article ne fait l'objet d'aucun commentaire

Vote

L'article 228 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 229 en projet

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 46, qui supprime l'alinéa 3 de l'article 229, afin de mieux protéger le preneur. Il n'y a pas lieu de réduire de six à trois mois la durée du congé en cas de non-enregistrement du bail.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 62, qui modifie l'alinéa 3 de cet article, dont le libellé est confus. En effet, celui-ci semble indiquer que l'acquéreur du bien loué peut mettre fin au bail «à tout moment», tout en l'obligeant de respecter un délai de trois mois après la

een termijn van drie maanden na de ondertekening van de authentieke akte in acht te nemen. Het amendement stelt dat de opzegging zes maanden na die datum moet gegeven worden.

De heer Alain Maron zal amendement nr. 62 steunen, want het heeft dezelfde doelstelling als het amendement dat hij ingediend heeft.

De minister vindt dat deze amendementen indruisen tegen het belang van de huurder, aangezien zij de mogelijkheid zouden openen voor de koper om de huurovereenkomst op te zeggen mits een opzegging van zes maanden, zonder rekening te houden met artikel 237, § 3 en § 4. Deze bepaling biedt de verhuurder de mogelijkheid een einde te stellen aan de huurovereenkomst, mits het einde van de eerste of de tweede driejarige periode bereikt is.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat amendement nr. 62 uitdrukkelijk betrekking heeft op artikel 237, §§ 2, 3 en 4.

Meester Manuela von Kuegelgen wijst erop dat artikel 229, derde lid begint met de woorden « in dat geval », *m.b.t.* het geval van een niet geregistreerde huurovereenkomst, die dus in principe niet tegenstelbaar is aan de koper. Om de huurder te beschermen, is de koper echter gebonden aan sommige voorwaarden om de huurovereenkomst op te zeggen. Hij kan dat echter doen te allen tijde, dus zelfs tijdens een driejarige periode.

Na deze uitleg, trekt de heer Vincent De Wolf amendement nr. 62 in en dient bijgevolg een mondeling amendement in. Dit laatste vervangt in het derde lid van artikel 229 de woorden « drie maanden » door de woorden « zes maanden », om de huurder te beschermen en de koper meer tijd te geven voor een opzegging.

De minister stelt een mondeling amendement in die zin voor.

De heer Alain Maron trekt amendement nr. 46 in.

Stemmingen

Het mondeling amendement van de Regering wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 229, aldus geamendeerd, wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 230

De heer Michaël Verbauwhede trekt amendementen nrs 88 en 89 in en stelt amendementen nrs 130 en 131 voor.

passation de l'acte authentique. L'amendement dispose que le congé doit être donné six mois après cette date.

M. Alain Maron soutiendra l'amendement n° 62, car il a la même portée que celui qu'il a déposé.

La Ministre estime que ces amendements sont contraires à l'intérêt du preneur, étant donné qu'ils ouvriront la possibilité pour l'acquéreur de résilier le bail moyennant un congé de six mois, sans avoir égard à l'article 237, § 3 et § 4. Cette disposition permet au bailleur de mettre fin au bail après un congé de six mois, à la condition que l'on soit parvenu à la fin du premier ou du second triennat.

M. Vincent De Wolf rétorque que l'amendement n° 62 vise expressément l'article 237, §§ 2, 3 et 4.

Me Manuela von Kuegelgen rappelle que l'article 229, alinéa 3, commence par les mots « dans ce cas », qui se rapportent au cas d'un bail non enregistré et donc en principe inopposable à l'acquéreur. Cependant, afin de protéger le preneur, l'acquéreur est astreint à certaines conditions pour résilier le bail. Il peut néanmoins le faire « à tout moment », donc même en cours de triennat.

À la suite de ces explications, M. Vincent De Wolf retire l'amendement n° 62 et propose dès lors un amendement oral. Ce dernier remplace, à l'alinéa 3 de l'article 229, les mots « trois mois » par les mots « six mois », afin de protéger le preneur et de donner plus de temps à l'acquéreur pour donner un congé.

La Ministre dépose un amendement oral en ce sens.

M. Alain Maron retire l'amendement n° 46.

Votes

L'amendement oral du Gouvernement est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 229 en projet, tel qu'amendé oralement, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 230 en projet

M. Michaël Verbauwhede retire les amendements n° 88 et n° 89 et présente et justifie les amendements n° 130 et n° 131.

De heer Vincent De Wolf licht amendement nr. 65 toe. Het biedt de mogelijkheid tot onderverhuren, behalve indien de huurovereenkomst dat uitsluit. Het amendement is gebaseerd op het vroegere artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek.

De minister antwoordt dat het beoogde doel inzake onderverhuren en stopzetting erin bestond de stelsels zoveel mogelijk te harmoniseren, zowel gemeenrechtelijk als voor de hoofdverblijfplaats. Het feit dat deze regels in hoofdstuk 2 staan, met regels die van toepassing zijn voor alle huurovereenkomsten, is dus geen toeval. Bovendien moet rekening gehouden worden met artikel 216, dat het volgende stelt : « Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend. ». De verhuurder kiest een welbepaalde huurder, en heeft niet altijd zin er een andere te kiezen. Onderverhuren biedt vaak de mogelijkheid tegemoet te komen aan een welbepaalde behoefte in het leven van de huurder, voor een beperkte duur, zonder dat hij noodzakelijkerwijze een einde wenst te stellen aan de huurovereenkomst. In deze context leek het buitensporig om de verhuurders de mogelijkheid te bieden vooraf elke onderverhuring te weigeren door een clausule ter zake in de huurovereenkomst in te voegen, en zo niet over te gaan tot het afzonderlijk onderzoek van elke nieuwe kandidaat-onderhuurder voor een bepaalde periode. De ingevoerde bepaling beschermt de verhuurder voldoende, aangezien hij al dan niet zijn akkoord kan geven met kennis van zaken en met voldoende tijd om te beslissen. Amendement nr. 65 weigert alle huurders de soepelheid te bieden die een mogelijke onderverhuring mogelijk maakt voor hen. Deze soepelheid geldt voor de huurdersbetrekkingen in het algemeen. De bewoordingen « behoudens in de huurovereenkomst vermeld andersluidend beding » gaan dus te ver. De minister kant zich dus tegen de aanvullende aard van het door het amendement ingevoerde stelsel.

De heer Vincent De Wolf betreurt dat de verhuurder slechts beschikt over 15 dagen om zich te kanten tegen onderverhuring.

Stemmingen

De amendementen nrs 130 en 131 worden verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Amendment nr. 65 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 230 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 231

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 65. Il permet la sous-location, sauf si le contrat de bail l'exclut. L'amendement s'inspire en cela de l'article 1717 ancien du Code civil.

La Ministre répond que la volonté poursuivie en matière de sous-location et de cession a été d'harmoniser le plus possible les régimes tant en droit commun qu'en résidence principale. Le fait de placer ces règles au sein du chapitre 2, règles applicables à tous les baux, n'est donc pas dû au hasard. De plus, il faut tenir compte de l'article 216 selon lequel « sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives ». Le bailleur choisit un locataire précis et n'a pas toujours envie d'en choisir un autre. La sous-location permet souvent de répondre à un besoin précis dans la vie du preneur, pour une durée limitée, sans nécessairement qu'il désire mettre fin au bail. Dans ce contexte, il a semblé excessif de permettre aux bailleurs de pouvoir refuser à l'avance toute sous-location en insérant une clause à cet égard dans le bail, se dispensant par là de l'examen au cas par cas de tout nouveau candidat sous-locataire pour une durée limitée. Le dispositif créé protège à suffisance le bailleur puisqu'il peut marquer son accord et son désaccord en connaissance de cause et dans des délais suffisamment long pour décider. L'amendement n° 65 refuse d'offrir à tous les locataires la souplesse qu'une sous-location possible leur permet. Cette souplesse, elle vaut pour les relations locatives dans leur ensemble. Les termes « sauf clause contraire inscrite dans le bail » vont donc trop loin. La Ministre s'oppose donc au caractère supplétif du régime introduit par l'amendement.

M. Vincent De Wolf déplore que le bailleur ne dispose que de 15 jours pour s'opposer à une sous-location.

Votes

Les amendements n° 130 et n° 131 sont rejettés par 13 voix et 2 abstentions.

L'amendement n° 65 est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 230 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 231 en projet

Cet article ne fait l'objet d'aucun commentaire

Stemming

Ontworpen artikel 231 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 232

De heer Bertin Mampaka Mankamba stelt amendement nr. 13 voor, dat uitdrukkelijk stelt welke wetgeving van toepassing is op de goederen die in het goed gebleven zijn na de opzegging van de huurovereenkomst na het overlijden van de huurder : het betreft de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting.

De heer Vincent De Wolf is het niet eens met de risico's die dit amendement inhoudt. Wat zou gebeuren in geval van opheffing van voornoemde wet van 30 december 1975 ? Welke wetgeving zou dan van toepassing zijn ?

De minister zegt dat de Raad van State geen enkel voorbehoud heeft over dit amendement.

De heer Bertin Mampaka Mankamba trekt amendement nr. 14 in en stelt amendement nr. 119 voor, dat het vervangt en de wijze van vrijmaking van de huurwaarborg wijzigt, teneinde de bank die ze bewaart te dekken in geval van betwisting.

De heer Alain Maron vraagt wat thans gebeurt met de waarborg ingeval de huurder overlijdt.

De minister antwoordt dat de niet aan de verhuurder verschuldigde bedragen aan de erfgenamen van de huurder worden toegekend, indien er erfgenamen zijn.

Stemmingen

Amendement nr. 13 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 119 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 232, aldus geadviseerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 233

De heer Olivier de Clippele stelt amendement nr. 64 voor, waarmee de minnelijke oplossing van onenigheden facultatief wordt gemaakt. Het ontwerp van ordonnantie verplicht de partijen om te trachten tot een verzoening te komen, in navolging van wat in de federale wetgeving

Vote

L'article 231 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 232 en projet

M. Bertin Mampaka Mankamba présente et justifie l'amendement n° 13, qui contient expressément la législation applicable quant aux biens restés dans le bien à l'issue de la résiliation du bail après le décès du preneur : il s'agit de la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

M. Vincent De Wolf désapprouve les risques encourus par cet amendement. Qu'adviendrait-il en cas d'abrogation de ladite loi du 30 décembre 1975 ? Quelle serait alors la législation applicable ?

La Ministre dit que le Conseil d'État n'a émis aucune réserve par rapport à cet amendement.

M. Bertin Mampaka Mankamba retire l'amendement n° 14 et présente et justifie l'amendement n° 119, qui le remplace et modifie le mode de libération de la garantie locative, en vue de couvrir la banque dépositaire en cas de contestation.

M. Alain Maron demande ce qu'il advient actuellement de la garantie en cas de décès du preneur.

La Ministre répond que les sommes qui ne sont pas dues au bailleur sont attribuées aux héritiers du preneur, s'il y en a.

Votes

L'amendement n° 13 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 119 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'article 232 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 233 en projet

M. Olivier de Clippele présente et justifie l'amendement n° 64, qui rend facultative la résolution à l'amiable des différends. Le projet d'ordonnance oblige les parties à tenter une conciliation, à l'instar de ce que prévoyait la législation fédérale. Il s'avère que, dans la pratique, cette

werd voorzien. Die procedure blijkt in de praktijk een vertragingstactiek te zijn voor de huurder die zijn huur niet heeft betaald.

Stemmingen

Amendement nr. 64 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 233, aldus gemanedeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 233bis (nieuw)

De heer Michaël Verbauwhede stelt amendement nr. 90 voor.

De minister replicaert dat er bij illegale uithuiszettingen zeer vaak strafbare feiten worden gepleegd enerzijds, maar dat ze ook vaak het resultaat zijn van trage gerechtelijke procedures anderzijds. Hoe het ook zij, het gaat over twee federale bevoegdheden waarop wij geen vat hadden in het kader van de regionalisering. Bovendien kan een opgelegde burgerrechtelijke sanctie die overeenkomt met 18 maanden huur lager liggen dan hetgeen waarop de slachtoffers van strafbare feiten recht hebben via burgerlijke partijstelling in een strafproces.

In het burgerlijk recht ligt de bewijslast bij de huurder. In het strafrecht beschikt hij over alle middelen van het parket. Als dat te laat reageert of de zaak seponeert om opportunitetsredenen, blijft hij vrij om zich burgerlijke partij te stellen voor een onderzoeksrechter. Het is meer een kwestie van toegang tot het recht voor de huurders dan van gebrek aan sanctie voor de verhuurders. Het zou niet wenselijk zijn om een nieuwe burgerrechtelijke sanctie in te voeren, die verhuurders die het niet zo nauw nemen met de rechtsstaat allicht niet zal ontmoedigen.

Stemming

Amendement nr. 90 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Ontworpen artikel 234

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 234 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

procédure est un moyen dilatoire à la portée du preneur qui n'a pas payé son loyer.

Votes

L'amendement n° 64 est adopté par 12 voix et 2 abstentions.

L'article 233 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 233bis (nouveau)

M. Michaël Verbauwhede présente et justifie l'amendement n° 90.

La Ministre rétorque que les expulsions illégales sont bien souvent le théâtre d'infractions pénales, d'une part, mais aussi le fruit d'une lenteur des procédures judiciaires, d'autre part. Quoiqu'il en soit, il s'agit de deux compétences fédérales sur lesquelles nous n'avions pas d'emprise dans le cadre de la régionalisation. Par ailleurs, l'imposition d'une sanction civile équivalente à 18 mois de loyer peut être en dessous de ce que les victimes d'infraction pénale seraient en droit d'obtenir via la constitution en partie civile au sein d'un procès pénal.

En droit civil, c'est sur le preneur que va reposer la charge de la preuve. En droit pénal, c'est de l'ensemble des moyens du parquet dont il dispose. Si ce dernier tarde à agir ou classe sans suite pour des motifs d'opportunité, il reste libre de se constituer partie civile dans les mains d'un juge d'instruction. C'est davantage une question d'accès au droit pour les locataires que de manque de sanction pour les bailleurs. Il ne serait pas opportun de créer une nouvelle sanction civile qui ne dissuadera sans doute pas les bailleurs peu soucieux de l'État de droit.

Vote

L'amendement n° 90 est rejeté par 13 voix contre 2.

Article 234 en projet

Cet article ne fait l'objet d'aucun commentaire

Vote

L'article 234 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Artikel 234bis (nieuw)

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 67 voor, dat tot doel heeft om elk geschil over de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder te voorkomen.

De minister antwoordt dat in artikel 234 voldoende regels staan met betrekking tot de bestemming als hoofdverblijfplaats en de toepassing van de daaraan verbonden rechtsregels. Ze ziet het nut van dit amendement niet in.

Volgens de rechtsleer, blijft de materie van de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats, hoewel die geregeld wordt door dwingende bepalingen, voornamelijk contractueel. De overeenkomst tussen de partijen blijft dus niet zonder gevolgen. Het akkoord van de partijen over de bestemming van de gehuurde ruimten als hoofdverblijfplaats van de huurder is een van de essentiële voorwaarden voor de toepassing van de wet. De wet vermeldt uitdrukkelijk alleen de instemming van de verhuurder. Het spreekt voor zich dat de instemming van de huurder voor een dergelijke bestemming vereist is en dat de verhuurder hem niet zou kunnen verplichten om zijn verblijfplaats en die van zijn familie in de gehuurde ruimten te vestigen als hij daar niet mee heeft ingestemd. De partijen moeten echter wel instemmen met de toepassing van de wet. Zodra de huurovereenkomst gaat over de hoofdverblijfplaats van de huurder en de partijen daarmee akkoord gaan, zijn de – voor het grootste deel dwingende – wettelijke bepalingen van rechtswege van toepassing.

Natuurlijk wordt de bestemming over het algemeen vanaf de ingenottreding van de huurder bepaald, waarbij de verhuurder zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming kan geven. Als hij zich daartegen verzet, wat hij kan doen mits inachtneming van bepaalde strikte voorwaarden, beperkt zijn contractuele vrijheid zich tot het niet-sluiten van een overeenkomst met de kandidaat-huurder. Het is evenwel ook denkbaar dat de huurder de gehuurde ruimten tot hoofdverblijfplaats bestemt terwijl de huurovereenkomst al aanvang heeft genomen, wat betekent dat de bestemming van de huurovereenkomst eenzijdig wordt gewijzigd en de huurder het risico loopt dat de overeenkomst wordt beëindigd en/of dat hij wordt veroordeeld tot schadevergoeding en interesses. In dat geval is voor de wijziging van bestemming ook de instemming van de verhuurder vereist, maar dat moet schriftelijk gebeuren. Een gebrek aan een schriftelijke vorm wordt gesanctioneerd met relatieve nietigheid. Die kan dus slechts worden ingeroepen door de verhuurder, de partij die men met deze dwingende bepaling juist heeft willen beschermen.

De regeling met betrekking tot de hoofdverblijfplaats is zeer beschermend ten opzichte van de huurder. De kwestie van de bestemming van het gehuurde goed als hoofdverblijfplaats is echter een louter feitelijke kwestie. De huidige regeling lijkt rekening te houden met veranderlijke feiten en de huurder te beschermen qua inhoud, alsook de

Article 234bis (nouveau)

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 67, qui a pour but d'éviter toute contestation quant à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur.

La Ministre répond que l'article 234 prévoit à suffisance les règles en matière d'affectation de la résidence principale et d'application des règles de droit qui y sont liées. Elle ne voit pas l'utilité de cet amendement.

Selon la doctrine, la matière du bail de résidence principale, bien que régie par des dispositions d'ordre impératif, demeure essentiellement contractuelle. La convention des parties n'est dès lors pas sans effet. L'accord des parties sur l'affectation des lieux loués à la résidence principale du preneur est une des conditions essentielles à l'application de la loi. La loi ne mentionne expressément que l'accord du bailleur. Il est évident que l'accord du preneur sur une telle affectation est requis et que le bailleur ne pourrait lui imposer d'installer sa résidence et celle de sa famille dans les lieux loués s'il n'y a pas consenti. Il est par contre exigé que les parties consentent à l'application de la loi. Dès que le bail est affecté à la résidence principale du preneur et qu'une telle affectation rencontre l'assentiment des parties, les dispositions de la loi – pour la plupart impératives – s'appliquent de plein droit.

Certes, l'affectation se fait en général dès l'entrée en jouissance du preneur, où le bailleur peut marquer son accord avec celle-ci de façon expresse ou tacite. S'il s'y oppose, ce qu'il peut faire mais dans le respect de certaines conditions strictes, sa liberté contractuelle se réduit alors à celle de ne pas contracter avec le candidat preneur. Néanmoins, il est aussi envisageable que le preneur affecte les lieux loués à sa résidence principale alors que le bail a pris cours, ce qui constitue un changement unilatéral d'affectation du bail qui expose le preneur à une demande de résiliation du contrat et/ou à une condamnation à des dommages et intérêts. Dans ce cas, le changement d'affectation requiert également l'accord du bailleur mais celui-ci doit prendre une forme écrite. L'absence d'écrit est sanctionnée de nullité relative. Elle ne peut dès lors être invoquée que par le bailleur qui est la partie que cette disposition impérative a entendu protéger.

Le régime de résidence principale est très protecteur du locataire. La question de l'affectation du bien loué à la résidence principale est néanmoins une question de pur fait. Le régime en place semble à la fois adapté à la souplesse des faits et protecteur du preneur dans son contenu et du bailleur, puisqu'il a le droit de s'opposer à l'affectation à la

verhuurder, omdat die het recht heeft om zich te verzetten tegen de bestemming als hoofdverblijfplaats bij de intrede van de huurder in de ruimten.

De heer Vincent De Wolf stelt vast dat de minister zich baseert op werken van rechtsleer, die dus geen rechtskracht hebben en die in uiteenlopende richtingen kunnen gaan. Het amendement blijft geheel relevant.

De heer Alain Maron vindt dat er een contradictie is tussen enerzijds het feit dat de bestemming van het goed als een louter feitelijke kwestie wordt beschouwd en anderzijds artikel 234, tweede lid, waarin wordt bepaald dat hoofdstuk III ook van toepassing is op goederen die in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats van de huurder worden bestemd, onder voorbehoud van de schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Meester Manuela von Kuegelgen onderstreept dat het eerste lid van artikel 234 voorziet in een stilzwijgende of uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder met de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder. Amendement nr. 67 zou een stilzwijgende toestemming van de verhuurder beletten en deze ertoe verplichten om uitdrukkelijk zijn toestemming te geven in de huurovereenkomst. Dat zou ongunstig zijn voor de huurder.

De heer Vincent De Wolf is overtuigd door deze verklaringen en trekt amendement nr. 67 in.

In antwoord aan de heer Maron, verduidelijkt meester Manuela von Kuegelgen dat de regels betreffende de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats dwingender zijn voor de verhuurder dan de regels voor een tweede verblijfplaats. Daarom is de schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig als die bestemming wijzigt in de loop van de huurovereenkomst. Er komt dus een nieuwe overeenkomst tussen de partijen tot stand, met een andere looptijd.

De verhuurder kan de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats uitdrukkelijk uitsluiten, voor zover hij een serieuze rechtvaardiging daarvoor kan doen gelden.

De heer Vincent De Wolf heeft vragen over de manier waarop de verhuurder zou worden verwittigd van het feit dat de huurder zijn hoofdverblijfplaats naar zijn goed overzet. Hij zal niet worden ingelicht wanneer die zich inschrijft in de bevolkingsregisters van de gemeente.

De heer Olivier de Clippele zegt dat dat een uitzonderlijk geval zou zijn, zeker in ons Gewest. Het zou bijvoorbeeld om een vakantiehuis of een hotel gaan. In artikel 234

résidence principale à l'entrée du preneur dans les lieux.

M. Vincent De Wolf observe que la Ministre s'appuie sur des ouvrages de doctrine, qui n'ont donc pas force de loi et qui peuvent aller dans des sens différents. L'amendement conserve toute sa pertinence.

M. Alain Maron considère qu'il y a une contradiction entre, d'une part, le fait de considérer l'affectation du bien comme une question de pur fait et, d'autre part, l'article 234, alinéa 2, qui dispose que le chapitre III s'applique également aux biens qui sont affectés à la résidence principale du preneur en cours de bail, sous réserve de l'accord écrit du bailleur.

Me Manuela von Kuegelgen souligne que l'alinéa 1^{er} de l'article 234 prévoit, lors de la conclusion du contrat, un accord tacite ou exprès du bailleur à l'affectation du bien à la résidence principale du preneur. Or, l'amendement n° 67 aurait pour effet d'empêcher un accord tacite du bailleur et de l'obliger à marquer expressément son accord dans le contrat de bail. Ce serait défavorable au preneur.

M. Vincent De Wolf, convaincu par ces explications, retire l'amendement n° 67.

En réponse à M. Maron, Me Manuela von Kuegelgen précise que les règles relatives aux baux de résidence principale sont plus contraignantes pour le bailleur que celles portant sur une résidence secondaire. C'est pourquoi, si cette affectation change en cours de bail, il faut l'accord écrit du bailleur. Un nouveau contrat se forme alors entre les parties, dont la durée sera différente.

Le bailleur peut expressément exclure l'affectation du bien à la résidence principale, pour autant qu'il puisse faire valoir une justification sérieuse.

M. Vincent De Wolf s'interroge sur la façon dont le bailleur serait averti du fait que le preneur transfère sa résidence principale dans son bien. Il ne sera pas informé de l'inscription de celui-ci aux registres de la population de la commune.

M. Olivier de Clippele dit que ce cas de figure serait exceptionnel, en particulier dans notre Région. Il s'agirait d'un gîte ou d'un hôtel, par exemple. L'article 234 reprend

is hierover een bepaling opgenomen die teruggaat op de wet van 20 februari 1991 inzake de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats.

Ontworpen artikel 235

Mevrouw Caroline Désir stelt amendement nr. 15 voor.

Stemmingen

Amendement nr. 15 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 235, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 236

De heer Vincent De Wolf vraagt hoe over het einde van de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats wordt beslist of hoe dat wordt vastgesteld. Volstaat de intrekking van het akkoord van de verhuurder daartoe ?

Meester Manuela von Kuegelgen antwoordt dat dit een feitelijke kwestie is. Men kan zich inbeelden dat een huurovereenkomst niet langer onderworpen is aan deze regels als de huurder in het buitenland gaat wonen en intussen zijn huur in Brussel behoudt bijvoorbeeld. De bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats kan alleen door de huurder gebeuren ; de verhuurder heeft geen enkele bevoegdheid om deze bestemming te veranderen.

Stemming

Ontworpen artikel 236 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 237

De heer Michaël Verbauwheide stelt de amendementen nr. 91, nr. 92, nr. 93 en nr. 94 voor. Vervolgens zet hij amendement nr. 94 uiteen, dat de vertrekvergoeding schrappt die de huurder verschuldigd is als hij tijdens de eerste driejarige periode een einde stelt aan de huurovereenkomst. In dergelijk geval, lijdt de verhuurder geen enkel nadeel, aangezien hij makkelijk een nieuwe huurder zal vinden binnen de drie maanden vooropzegging. Voor de huurder kan deze vergoeding zeer hoog zijn, terwijl hij doorgaans gedwongen is zijn woning te verlaten wegens familiale redenen.

De heer Alain Maron verdedigt amendement nr. 47, dat deze vertrekvergoeding behoudt, maar ze beperkt tot het bedrag van twee maanden huur. Deze bepaling heeft zijn bestaansredenen, te weten het principe van de huurovereenkomst van lange duur beschermen, maar moet

sur ce point une disposition remontant à la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale.

Article 235 en projet

Mme Caroline Désir présente et justifie l'amendement n° 15.

Votes

L'amendement n° 15 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'article 235 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 236 en projet

M. Vincent De Wolf demande comment la fin de l'affection du bien à la résidence principale est décidée ou constatée. Le retrait de l'accord du bailleur est-il suffisant pour ce faire ?

Me Manuela von Kuegelgen répond que c'est une question de fait. On peut imaginer qu'un bail cesse d'être soumis à ces règles si le preneur part vivre à l'étranger tout en conservant sa location à Bruxelles, par exemple. L'affection du bien à la résidence principale ne peut être que le fait du preneur ; le bailleur n'a aucun pouvoir de changer cette affection.

Vote

L'article 236 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 237 en projet

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie les amendements n° 91, n° 92, n° 93 et n° 94. Il expose ensuite l'amendement n° 95, qui supprime l'indemnité de départ due par le preneur s'il met fin au bail durant le premier triennat. Le bailleur n'aura aucun préjudice à subir en pareil cas, puisqu'il trouvera aisément un nouveau preneur endéans les trois mois de préavis. Or, pour le preneur, cette indemnité peut être exorbitante, alors que, généralement, il est contraint de quitter son logement pour des raisons familiales.

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 47, qui maintient cette indemnité de départ, mais qui la limite à l'équivalent de deux mois de loyer. Ce dispositif a sa raison d'être, en vue de préserver le principe du bail de longue durée, mais doit être assoupli, étant donné que

worden versoepeld, aangezien de gezinnen thans veel meer verhuizen dan enkele decennia geleden. Er wordt niet alleen meer verhuisd, de gezinnen worden ook vaker opnieuw samengesteld. Men stelt overigens vast dat de meeste verhuurders afzien van de vergoeding van drie maanden huur waarop zij aanspraak zouden kunnen maken omdat zij rekening houden met het uiteenvallen van de gezinnen.

De heer Arnaud Verstraete deelt dit standpunt. Een bovengrens bepalen voor deze vergoeding zou het verloop van de huurders moeten vergemakkelijken. Er heerst een enorm gebrek aan betaalbare woningen in Brussel.

De heer Vincent De Wolf is verbaasd dat de heer Maron zijn amendement verantwoordt door de wisselende samenstelling van de gezinnen, terwijl hij de verplichting om een gezinssamenstelling voor te leggen bij het sluiten van de overeenkomst fel bestreden had.

De heer Michaël Verbauwheide trekt amendement nr. 96 in en stelt amendement nr. 132 voor, dat rekening houdt met het advies van de Raad van State.

Stemmingen

Amendementen nrs 47 en 91 worden verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendementen nr. 92, nr. 93, nr. 94, nr. 95 en nr. 132 worden verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 237 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 238

De heer Michaël Verbauwheide licht de amendementen nr. 97 en nr. 98 toe.

Amendment nr. 48

De heer Alain Maron pleit voor het behoud van de regeling van huurovereenkomsten van korte duur zoals die thans bestaan. Het is immers niet aanvaardbaar dat men meerdere malen een overeenkomst van korte duur kan verlengen. De spreker onderstreept het feit dat wij ons hier in een uitzonderingssysteem bevinden.

Amendment nr. 16

Mevrouw Caroline Désir geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 16, dat betrekking heeft op de verlenging van de overeenkomst van korte duur. Er bestaat immers een rist situaties waarin de mensen gemakkelijk van woning moeten kunnen veranderen. Het

les ménages sont aujourd’hui beaucoup plus mouvants qu’il y a quelques décennies. Les déménagements sont plus fréquents et les ménages se recomposent davantage. On constate d’ailleurs que la plupart des bailleurs renoncent à l’indemnité de trois mois à laquelle ils pourraient prétendre parce qu’ils ont intégré cette érosion de la stabilité des ménages.

M. Arnaud Verstraete partage ce point de vue. Plafonner cette indemnité de départ devrait faciliter la rotation des locataires. Il manque énormément de logements abordables à Bruxelles.

M. Vincent De Wolf s’étonne que M. Maron justifie son amendement par la composition changeante des ménages, alors qu’il avait vivement combattu l’obligation de déposer une composition de ménage à la conclusion du contrat.

M. Michaël Verbauwheide retire l’amendement n° 96 et présente et justifie l’amendement n° 132, qui tient compte de l’avis du Conseil d’État.

Votes

Les amendements n° 47 et n° 91 sont rejettés par 13 voix contre 2.

Les amendements n° 92, n° 93, n° 94, n° 95 et n° 132 sont rejettés par 13 voix et 2 abstentions.

L’article 237 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 238 en projet

M. Michaël Verbauwheide défend les amendements n° 97 et n° 98.

Amendment n° 48

M. Alain Maron plaide pour le maintien du régime des baux de courte durée tel qu’il existe actuellement. En effet, il n’est pas admissible qu’on puisse proroger plusieurs fois un bail de courte durée. L’intervenant insiste sur le fait que l’on se trouve ici dans un régime d’exception.

Amendment n° 16

Mme Caroline Désir présente et justifie son amendement n° 16, qui concerne la prorogation du bail à court terme. En effet, il existe toute une série de situations où les gens doivent pouvoir changer de logement facilement. La députée confirme qu’on se trouve bien ici dans un régime

parlementslid bevestigt dat wij ons hier wel degelijk in een uitzonderingsstelsel bevinden. Daarom moet de huurder beschermd worden tegen de arbitraire mogelijkheden die de verhuurder krijgt om een dergelijke overeenkomst op te zeggen. Daarom staat dit amendement de verhuurder enkel toe een overeenkomst van korte duur op te zeggen indien hij zelf het goed betreft.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat een verhuurder en een huurder zich niet in dezelfde situatie bevinden wanneer het gaat over een overeenkomst van korte duur. In het algemeen zijn het de huurders die vragende partij zijn voor een overeenkomst van korte duur. De verhuurders zoeken meestal naar een huurder die lange tijd in het goed blijft en met wie zij geen problemen hebben.

Amendementen nrs 49, 50 en 51

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendementen. Amendement nr. 51 voorziet in een minimumduur voor een overeenkomst van korte duur. Op die manier zou er ten minste overeenstemming bereikt worden met de opzeggingstermijn op het einde van de overeenkomst, die drie maanden bedraagt.

Mevrouw Caroline Désir wijst erop dat de tekst van haar amendement nr. 16 geen mogelijkheid biedt om een overeenkomst van korte duur voor zes maanden op te zeggen, wat tegemoet lijkt te komen aan de verzuchting van de heer Maron.

De heer Arnaud Verstraete herinnert eraan dat de huurders vaak zwak staan tegenover de verhuurders. Gezinnen hebben bijvoorbeeld nood aan zekerheid wat betreft hun recht op huisvesting.

De heer Olivier de Clippele stelt voor een subamendement op te stellen op amendement nr. 16 van mevrouw Désir. Deze formulering zou er in zekere zin voor zorgen dat, in de loop van het eerste jaar, een verhuurder een overeenkomst van korte duur niet voortijdig zou kunnen opzeggen voor persoonlijk gebruik.

Mevrouw Caroline Désir wijst erop dat haar fractie slechts een moratorium van zes maanden voorstelde.

De heer Alain Maron meent dat het amendement van de meerderheid, zoals gesubamideerd door de formulering van de heer Olivier de Clippele, tegemoetkomt aan een van zijn amendementen, maar niet aan het amendement betreffende de minimumduur van de overeenkomst van korte duur. Men moet de «uberisering» van de huisvesting bestrijden. Daarom moet voorzien worden in een minimumduur. Het is waar dat de huurders meer

d'exception. C'est pourquoi il faut protéger le preneur des possibilités arbitraires offertes au bailleur de résilier un tel bail. C'est pourquoi le texte de cet amendement ne permettrait au bailleur de résilier un bail à court terme que s'il veut occuper lui-même son bien.

M. Olivier de Clippele fait remarquer qu'un bailleur et un preneur ne sont pas dans la même situation face à un bail à court terme. En général, ce sont les locataires qui sont demandeurs de baux à court terme. Les bailleurs, dans la grande majorité, souhaitent un locataire qui reste longtemps dans le bien et qui ne pose aucun problème.

Amendements n°s 49, 50 et 51

M. Alain Maron présente et justifie ses amendements. L'amendement n° 51 prévoit une durée minimale pour un bail à court terme. Cela permettrait de correspondre, à tout le moins, au délai de préavis prévu en fin de bail, lequel délai est de trois mois.

Mme Caroline Désir signale que le texte de son amendement n° 16 n'offre pas de possibilité de résiliation d'un bail à court terme avant six mois, ce qui semble rencontrer la préoccupation de M. Maron.

M. Arnaud Verstraete rappelle que souvent, les locataires sont dans une situation de faiblesse par rapport aux bailleurs. Les gens avec une famille, notamment, ont besoin de sécurité dans leur droit au logement.

M. Olivier de Clippele suggère de rédiger un sous-amendement à l'amendement n° 16 de Mme Désir. Cette formulation ferait en sorte qu'au cours de la première année, un bailleur ne pourrait résilier anticipativement un bail à court terme pour occupation personnelle.

Mme Caroline Désir signale que son groupe proposait un moratoire de six mois seulement.

M. Alain Maron estime que l'amendement présenté par la majorité, tel que sous-amendé par la formulation de M. Olivier de Clippele, rencontre un de ses amendements, mais pas celui concernant la durée minimale du bail à court terme. Il s'agit ici de lutter contre l'« ubérisation » du logement. C'est pourquoi il est nécessaire de prévoir une durée minimale. Il est vrai que les preneurs sont davantage intéressés par des baux à court terme que les bailleurs. Mais

geïnteresseerd zijn in overeenkomsten van korte duur, en de verhuurders minder. Maar men moet misbruiken voorkomen.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat, in het kader van de totstandkoming van de wet van 1991, de overeenkomst van korte duur een soort proefovereenkomst was : de verhuurder kon zo gebruikmaken van de overeenkomst van korte duur om te kijken wat voor vlees hij in de kuip heeft.

De heer Alain Maron is niet van plan om zich te verzetten tegen de overeenkomst van korte duur. Hij wijst er wel op dat er platforms voor de verhuring van woningen bestaan, niet enkel voor toeristische doelen, maar ook voor woondoelen. Op die manier compenseren deze verhuurders de korte duur door een hogere huurprijs.

Mevrouw Mathilde El Bakri wijst erop dat bepaalde huurders, zoals een moeder-gezinshoofd met twee kinderen, in geen enkel geval vragende partij zal zijn voor een overeenkomst van korte duur. Indien de wetgever de huurder wil beschermen, moet men de vergoedingen voor wederverhuring, die uit een andere tijd stammen, afschaffen.

De heer Arnaud Verstraete is ingenomen met het voorstel van de heer Olivier de Clippele, maar is toch versteld over het feit dat de overeenkomst van korte duur vooral als doel heeft om de huurders sneller aan de deur te kunnen zetten.

De heer Alain Maron herinnert eraan dat men het hier heeft over de overeenkomsten voor een hoofdverblijfplaats en dat de personen verondersteld worden daar hun woonplaats te vestigen. Men moet niet denken dat mensen hun woonplaats zullen vestigen in een goed dat zij voor een zeer korte duur huren.

Mevrouw Caroline Désir meent dat men niet aan starre denkwijzen mag vasthouden. Het is wel belangrijk om, in een stelsel dat afwijkt van de overeenkomst voor een hoofdverblijfplaats, te voorzien in een formule die de partijen toestaat gedurende ten minste een bepaalde tijd hun overeenkomst uit te doen. De PS stelt een minimumduur van zes maanden voor ; de MR stelt een jaar voor.

De heer Olivier de Clippele herinnert eraan dat de meest voorkomende overeenkomsten van korte duur, overeenkomsten voor een jaar zijn. Daarom zou men ten minste een jaar moeten wachten alvorens de overeenkomst op te zeggen. Zo zouden de huurders beter beschermd worden.

Minister Céline Fremault is het eens met deze formulering.

il faudrait éviter les abus.

M. Olivier de Clippele rappelle que, dans la genèse de la Loi Wathelet de 1991, le bail à court terme était une sorte de « bail à l'essai » : il s'agissait pour le bailleur de faire un bail de courte durée pour tester le locataire, en quelque sorte.

M. Alain Maron n'a pas l'intention de s'opposer au bail à court terme. Mais il fait observer qu'il existe des plateformes de location de logement, pas seulement dans le domaine touristique, mais également pour des logements d'habitation. Ce faisant, ce genre de bailleurs compensent la courte durée par un loyer plus élevé.

Mme Mathilde El Bakri signale que certains locataires, comme par exemple une mère de famille avec deux enfants, ne seraient en aucun cas demandeurs d'un bail à court terme. Si la volonté du législateur est de protéger le locataire, il faut alors supprimer les indemnités de relocation, qui sont d'un autre âge.

M. Arnaud Verstraete salue la proposition de M. Olivier de Clippele, mais se dit malgré tout très interpellé par le fait que le bail à court terme permette surtout et principalement de mettre les locataires plus vite à la porte.

M. Alain Maron rappelle que l'on parle bien ici de baux de résidence principale, dans laquelle les gens sont censés se domicilier. Ce n'est pas crédible de penser que les gens vont se domicilier dans un bien qu'ils louent pour une très courte durée.

Mme Caroline Désir estime qu'il ne faut pas raisonner de manière figée. Mais il est important de prévoir, dans un régime dérogatoire au bail de résidence principale, une formule qui permette aux parties d'aller jusqu'au bout de leur contrat pendant au moins un temps. Le PS propose une durée minimale de six mois, le MR propose une durée d'un an.

M. Olivier de Clippele rappelle que les contrats de court terme les plus courants sont des contrats d'une durée d'un an. C'est la raison pour laquelle il faudrait attendre au moins un an avant de résilier le contrat. Cela permettrait de mieux protéger les locataires.

La Ministre Céline Fremault marque son accord sur cette formulation.

Mevrouw Mathilde El Bakri wijst erop dat het voorstel van de MR progressiever is dan dat van de meerderheid. Maar toch biedt het een verhuurder de mogelijkheid om een contract van korte duur te verbreken. Zij herinnert er echter aan dat de wet van 20 februari 1991 het niet mogelijk maakte om een overeenkomst van korte duur te verbreken : dat werd verklaard door de context van de jaren 80, toen de huurprijzen de pan uit rezen. Het is goed daar nog eens aan te herinneren.

De heer Alain Maron maakt zich nog steeds zorgen, omdat het amendement van de MR enkel betrekking heeft op de overeenkomsten van korte duur die langer zijn dan zes maanden. Maar zodra een overeenkomst langer is dan zes maanden, zou de huurder die kunnen opzeggen mits drie maanden opzagging en een maand vergoeding. Om dat te voorkomen, zou de verhuurder een reeks opeenvolgende overeenkomsten van minder dan zes maanden kunnen opstellen.

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat het amendement zo moet worden opgesteld dat men geen overeenkomst van korte duur « in de loop van het eerste jaar » zou kunnen opzeggen, wat zeker bijvoorbeeld tweemaal zes maanden zou kunnen zijn. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de verzuchtingen van de heer Maron.

Mevrouw Caroline Désir, de heren Emmanuel De Bock, Bertin Mampaka en mevrouw Khadija Zamouri dienen subamendement nr. 146 in, gebaseerd op het voorstel van de heer de Clippele.

Stemmingen

Amendment nr. 97 wordt verworpen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Amendment nr. 98 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Subamendement nr. 146 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendment nr. 16, aldus gesubamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Amendementen nrs. 49 tot 51 worden verworpen met 10 stemmen tegen 2 bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 238, aldus gemaandeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 239

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Mme Mathilde El Bakri observe que la suggestion proposée par le MR est plus progressiste que celle de la majorité. Mais elle permet quand même à un bailleur de rompre un contrat de court terme. Or, elle rappelle que la loi du 20 février 1991 ne permettait pas de rompre un tel contrat : cela s'expliquait par le contexte des années 80 où les loyers avaient explosé. Il serait bon de s'en souvenir.

M. Alain Maron exprime encore son inquiétude, car l'amendement proposé par le MR ne concerne que des baux de courte durée qui sont d'une durée supérieure à six mois. Mais dès qu'un bail est supérieur à six mois, le preneur pourrait le résilier moyennant trois mois de préavis et un mois d'indemnité. Pour éviter cela, le bailleur pourrait faire une série de baux successifs de moins de six mois.

M. Olivier de Clippele signale que l'amendement doit être rédigé de telle manière que l'on ne pourrait résilier un bail de courte durée au cours de la première année, ce qui pourrait très bien être, par exemple, deux fois six mois. Cela permettrait de rejoindre les préoccupations de M. Maron.

Un sous-amendement n° 146 est déposé par Mme Caroline Désir, MM. Emmanuel De Bock, Bertin Mampaka et Mme Khadija Zamouri, sur la base de ce qui a été suggéré par M. de Clippele.

Votes

L'amendement n° 97 est rejeté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'amendement n° 98 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

Le sous-amendement n° 146 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 16, tel que sous-amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Les amendements n°s 49 à 51 sont rejettés par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'article 238 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 239 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Stemming

Ontworpen artikel 239 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 240

De heer Michaël Verbauwheide geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 99, dat een nietverantwoorde herziening van de huurprijs moet voorkomen. Bij de herziening van de huurprijs zou rekening moeten worden gehouden met het huurprijzenrooster.

De heer Mohamed Ouriaghli geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 17.

Stemmingen

Amendement nr. 99 wordt verworpen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 17 wordt aangenomen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 240, aldus gemaandeed, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 241 tot 247

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

Stemmingen

Ontworpen artikelen 241 tot 247 worden aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

*Ontworpen artikel 248**Amendementen nrs 52, 53, 54 en 56*

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 52, dat betrekking heeft op de belegging van de huurwaarborg. Dit amendement bepaalt dat het bedrag van de waarborg geenszins hoger mag zijn dan twee maanden huur, en niet hoger dan drie maanden huur voor bepaalde vormen van samenstelling.

De spreker wijst erop dat dezelfde verzuchting geleid heeft tot de opstelling van de andere amendementen (53, 54 en 56).

Amendment nr. 133

De heer Michaël Verbauwheide geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement, dat geïnspireerd is op een idee dat gegroeid is bij de Gezinsbond in de tijd dat hij

Vote

L'article 239 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 240 en projet

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie son amendement n° 99, destiné à éviter une révision injustifiée du loyer. Pour ce faire, la révision du loyer se référerait à la grille des loyers.

M. Mohammed Ouriaghli présente et justifie son amendement n° 17.

Votes

L'amendement n° 99 est rejeté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 17 est adopté par 12 voix et 3 abstentions.

L'article 240 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Articles 241 à 247 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 241 à 247 en projet sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

*Article 248 en projet**Amendements n°s 52, 53, 54 et 56*

M. Alain Maron présente et justifie son amendement n° 52, ayant trait au placement de la garantie locative. Cet amendement prévoit que dans tous les cas, le montant de la garantie ne puisse excéder deux mois, et non pas trois mois pour certaines modalités de constitution.

L'orateur signale que la même préoccupation a conduit à la rédaction des autres amendements (53, 54 et 56).

Amendment n° 133

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie son amendement, qui provient d'une idée qui avait germé à la Ligue des familles à l'époque où il y travaillait. Il s'agit

daar werkte. Het is de bedoeling om een universeel fonds voor huurwaarborgen op te richten, dat alle garanties van de huurders in het Brussels Gewest zou samenbrengen. Dat is een interessant voorstel voor de verhuurders, maar ook voor de huurders. Dit voorstel bevat ook het idee van de meeneembaarheid van de huurwaarborg : voor de huurders is het vaak een probleem om van woning te veranderen, omdat een huurder een nieuwe huurwaarborg moet samenstellen voordat hij de oude terugkrijgt. Dit idee werd door veel partijen gesteund, waaronder bepaalde partijen van de meerderheid.

De Minister herinnert eraan dat dit onderwerp al vaak te berde gebracht is in de loop van de samengevoegde algemene bespreking. Zij verwijst naar de studie van de Université Saint-Louis, in het bijzonder naar de bladzijden 82 tot 94. De vermindering van de huurwaarborg tot twee maanden huurgeld wordt helemaal niet op eensgezind applaus onthaald, noch door de verhuurders noch door de huurders, want zelfs twee maanden huurgeld is een belangrijke rem. Het behoud van het huidige systeem werd door de Regering gezien als een evenwichtige oplossing.

De minister heeft onlangs geantwoord op een interpellatie van mevrouw Caroline Désir over deze kwestie en toen uitgelegd dat de Regering zich niet enkel tevreden stelt met een status quo, maar zelfs in de richting gaat van de oprichting van een fonds voor huurwaarborgen in het kader van de AGBV waarin gezegd wordt dat dit fonds ermee belast zal worden de OCMW's te ontlasten. De oprichting van dit fonds vereist niet dat de wijze van samenstelling van de huurwaarborg opnieuw bekeken wordt.

Enkele maanden geleden is er een gemeenschappelijke gedachtewisseling geweest met het Huisvestingsfonds en de OCMW's, twee eerstelijnsactoren die elk vandaag al steun geven voor de samenstelling van de huurwaarborg. Het voordeel van de medewerking van deze actoren is dat de nieuwe regeling snel toegepast kan worden bij de reeds bestaande en ervaren actoren. De regeling bestaat in de praktijk uit twee luiken.

Het eerste is een verbetering van de renteloze leningen die het Huisvestingsfonds toekent. Deze verbetering bestaat in een verhoging van de toegangsdrempel tot 28.000 euro netto belastbaar inkomen per jaar voor een alleenstaand persoon, het rekening houden met de toestand van de aanvrager op persoonlijk vlak zelfs in geval van medehuur, een verlenging van de termijnen voor de terugbetaling van 18 tot 24 maanden, met mogelijkheid de terugbetaling te starten een maand na het betrekken van de nieuwe woning, en tot slot een stijging tot 100 % van de mogelijkheid tot lening en niet 90 % zoals vandaag.

Het tweede luik wordt het « Brugalfonds » genoemd. Dat is een gewestelijk steunfonds voor achtergestelde personen die een huurwaarborg willen samenstellen

de créer un fonds universel des garanties locatives, qui consisterait à mutualiser toutes les garanties des locataires en Région bruxelloise. C'est une proposition intéressante pour les bailleurs, mais aussi pour les locataires. Cette proposition comporte aussi l'idée de la portabilité de la garantie locative : en effet, pour les locataires, changer de logement pose souvent problème, car un locataire doit constituer sa nouvelle garantie locative avant de retoucher l'ancienne. C'est une idée qui a été soutenue par beaucoup de partis, dont certains partis de la majorité.

La Ministre rappelle que ce sujet a déjà été abordé maintes fois au cours de la discussion générale conjointe. Elle se réfère à l'étude réalisée par l'Université Saint-Louis, aux pages 82 à 94. La diminution de la garantie locative à deux mois de loyer est loin de faire l'unanimité, tant pour les bailleurs que pour les locataires, car même réduite à deux mois de loyer, elle constitue un frein important. Le maintien du système actuel a été décidé par le Gouvernement comme une solution d'équilibre.

Par ailleurs, la Ministre a répondu très récemment à une interpellation de Mme Caroline Désir sur cette question, et elle a eu l'occasion d'expliquer que le Gouvernement ne se contente pas uniquement d'un *statu quo*, mais avance vers la constitution d'un fonds de garantie locative, et ce, dans le cadre de la DPR selon laquelle ce fonds sera « chargé de soulager les CPAS ». La création de ce fonds ne nécessitait pas de revoir les modes de constitution de la garantie locative.

Il y a plusieurs mois, une réflexion commune a été engagée avec le Fonds du logement et les CPAS, deux acteurs de premier plan qui octroient déjà actuellement chacun une aide pour la constitution de garanties locatives. L'avantage de faire appel à ces acteurs est de pouvoir rapidement mettre en œuvre le nouveau mécanisme auprès d'acteurs déjà existants et expérimentés. Concrètement, le système se construit sur deux niveaux.

Le premier passe par une amélioration des prêts à taux 0 accordé par le Fonds du logement. Cette amélioration passe par un relèvement du seuil d'accès jusqu'à 28.000 euros de revenus nets imposables par an pour une personne isolée, la prise en compte de la situation du demandeur de façon individuelle même en cas de colocation, une augmentation des délais de remboursement de 18 à 24 mois tout en pouvant débuter le remboursement un mois après l'entrée dans le nouveau logement et enfin une augmentation à 100 % de la possibilité d'emprunt et non 90 % comme actuellement.

Le second niveau, nommé « Fonds Brugal », est un fonds d'aide régional destiné aux personnes précarisées désirant constituer une garantie locative mais n'ayant

maar die geen toegang krijgen tot consumptiekrediet of die niet de middelen hebben om een lening terug te betalen, zelfs een renteloze. Dit fonds zal in de praktijk de waarborg samenstellen in de plaats van de huurder, die als tegenprestatie er zich toe verbindt een maandelijkse bijdrage te leveren tussen 5 en 30 euro, of zelfs geen enkele bijdrage op voorwaarde dat het OCMW borg staat voor het bedrag. De gestorte bijdragen worden vervolgens helemaal terugbetaald aan de begünstigde op het einde van de overeenkomst, na aftrek van de bedragen die eventueel verschuldigd zijn aan het Brugalfonds. Dit systeem komt ten goede aan ongeveer 2.000 begünstigden per jaar op basis van de personen die thans gesteund worden door de OCMW's voor de samenstelling van de huurwaarborg.

Zoals de minister reeds heeft gezegd, zal er ook een onderzoek over de oprichting van een algemeen gewestelijk fonds gestart worden om objectieve elementen in te zamelen, met name cijfers die de gedachtewisseling over de eventuele voorwaarden voor de eventuele invoering ervan kunnen stofferen.

De heer Vincent De Wolf stelt voor om een gewestelijk fonds op te richten dat op vrijwillige basis alle huurwaarborgen van de Brusselse huurders zal ontvangen.

De minister bevestigt dat de Regering daarover nadenkt, zoals zij net gezegd heeft.

Mevrouw Caroline Désir bevestigt dat dit onderwerp vaak terugkomt in de commissie. De PSfractie is trouwens vragende partij.

De heer Michaël Verbauwhede herinnert eraan dat het geen nieuw idee is. De spreker begrijpt niet waarom zijn amendement verworpen wordt. Men blijkt dus nog in de fase van de studies te zitten.

Amendement nr. 66

De heer Vincent De Wolf geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement, dat ertoe strekt de zin « De Regering kan het formulier vastleggen » te vervangen door de formulering « De Regering stelt het formulier vast ». Deze formulering lijkt beter te sporen met de belangen van de partijen.

De minister stemt in met dit amendement.

Amendement nr. 55

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 55. De wetgever heeft immers in de wet van 1991 voorzien in de progressieve samenstelling van de huurwaarborg. Maar vandaag weet men dat dit

pas accès au crédit à la consommation ou n'ayant pas les moyens de rembourser un prêt, même à taux zéro. Concrètement, ce fonds va avancer la garantie à la place du locataire qui, en contrepartie, s'engagera à payer une contribution mensuelle entre 5 et 30 euros par mois, voire même n'aura pas de contribution à payer pour autant que le CPAS cautionne ce montant. Les contributions versées seront ensuite remboursées entièrement au bénéficiaire en fin de bail, déduction faite des sommes éventuellement dues au Fonds Brugal. Ce système vise environ 2.000 bénéficiaires par an sur la base des personnes actuellement aidées par les CPAS pour la constitution de la garantie locative.

Par ailleurs, comme la Ministre a déjà eu l'occasion de le signaler, une étude sur la constitution d'un fonds régional global va également être lancée afin d'obtenir des éléments objectifs et notamment chiffrés permettant de faire avancer la réflexion sur les conditions éventuelles de sa mise en place éventuelle.

M. Vincent De Wolf propose de créer un fonds régional pour recevoir, sur une base volontaire, l'ensemble des garanties locatives des locataires bruxellois.

La Ministre confirme que ce sujet est en réflexion au sein du Gouvernement, comme elle vient de l'expliquer.

Mme Caroline Désir confirme qu'en commission, ce sujet revient très régulièrement. Le groupe PS en est d'ailleurs demandeur.

M. Michaël Verbauwhede rappelle qu'il ne s'agit pas d'une idée neuve. L'intervenant ne comprend pas le rejet de son amendement. Apparemment, on en n'est encore qu'au stade des études.

Amendement n° 66

M. Vincent De Wolf présente et justifie son amendement, visant à remplacer la phrase « Le Gouvernement peut fixer... » par la formulation « le Gouvernement arrête... ». Cette formule semble plus conforme aux intérêts des parties.

La Ministre marque son accord avec cet amendement.

Amendement n° 55

M. Alain Maron présente et justifie son amendement n° 55. En effet, le législateur avait prévu, dans la loi de 1991, la constitution progressive de la garantie bancaire. Or, on sait aujourd'hui que c'est un système qui ne fonctionne

systeem niet werkt. De banken passen deze regeling immers niet graag toe of leggen zeer hoge kosten op. Daarom verbiedt dit amendement de banken om dossierkosten te vragen voor een dergelijke operatie.

De Minister antwoordt dat de Raad van State in zijn advies onderstreept heeft dat men daarmee het bevoegdheidsveld van de federale overheid betreedt. De vrijheid van handel wordt ook geschaad, wat, zo nodig, dient verantwoord te worden. Daarom heeft de Regering een regeling uitgewerkt voor steun bij de samenstelling van de huurwaarborg om aldus iets te doen aan de dossierkosten die de banken vragen.

De heer Alain Maron ontkennt dat hij het banksysteem wil doen wankelen. Maar volgens hem gaat het hier wel om een impliciete bevoegdheid en men enkel het federale bevoegdheidsveld betreedt om de doelmatigheid van de gewestelijke bevoegdheid te verzekeren, te weten de samenstelling van de huurwaarborg.

De heren Arnaud Verstraete en Michaël Verbauwhede zijn het allebei eens met de heer Alain Maron over het feit dat het hier om de theorie van de expliciete bevoegdheden gaat, voortvloeiend uit artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

De minister ziet dit niet door dezelfde juridische bril.

Stemmingen

Amendement nr. 52 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 133 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 53 wordt doelloos.

Amendement nr. 54 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 55 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Amendement nr. 56 wordt doelloos.

Amendement nr. 66 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 15 aanwezige leden.

Ontworpen artikel 248, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

pas du tout. En effet, les banques rechignent à appliquer ce système, ou prélèvent des frais très importants. C'est la raison pour laquelle cet amendement interdit aux banques de prélever des frais de dossier pour une telle opération.

La Ministre répond que le Conseil d'État a lui-même souligné dans son avis qu'il s'agit d'un empiétement sur les compétences du fédéral. Il s'agit également d'une atteinte à la liberté du commerce, à justifier au besoin. C'est la raison pour laquelle la Gouvernement a initié un dispositif d'aide à la constitution de la garantie locative, afin de contrer ces frais de dossier prélevés par les banques.

M. Alain Maron nie vouloir mettre à mal le système bancaire. Mais il s'agit ici selon lui d'une compétence implicite, qui empiète sur les compétences fédérales uniquement pour assurer l'efficacité de la compétence régionale, à savoir la constitution de la garantie locative.

MM. Arnaud Verstraete et Michaël Verbauwhede partagent tous les deux l'avis de M. Alain Maron sur le fait qu'il s'agit ici de la théorie des compétences explicites, découlant de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

La Ministre ne partage pas cette vision juridique.

Votes

L'amendement n° 52 est rejeté par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 133 est rejeté par 12 voix contre 2.

L'amendement n° 53 est devenu sans objet.

L'amendement n° 54 est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'amendement n° 55 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'amendement n° 56 est devenu sans objet.

L'amendement n° 66 est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

L'article 248 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*Ontworpen artikel 249**Amendement nr. 134*

De heer Michaël Verbauwhede geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat de huurders, die de huurwaarborg cash betaald hebben, de mogelijkheid geeft om die voor de rechtbank terug te vorderen. Deze mogelijkheid tot terugvordering zou gepaard gaan met een sanctie voor de verhuurder die de huurwaarborg niet op een bankrekening plaatst.

Mevrouw Mathilde El Bakri preciseert dat een derde van de huurwaarborgen altijd gewoon cash overhandigd wordt, wat totaal onwettelijk is.

De heer Vincent De Wolf bevestigt dat het in strijd is met de wet om cash een huurwaarborg te overhandigen. Maar de algemene rechtsregels bieden de huurder altijd de kans om naar de vrederechter te stappen om dit bedrag inbaar geld terug te vorderen.

Amendement nr. 69

De heer Alain Maron stelt in dit amendement een eenvoudigere regeling voor: indien de verhuurder zijn huurwaarborg cash ontvangt, kan dit bedrag als huurgeld beschouwd worden.

Amendement nr. 57

De heer Arnaud Verstraete geeft toelichting en verantwoording bij dit amendement, dat de verhuurder die de huurwaarborg niet op een bankrekening plaatst bestraft met een administratieve sanctie ten belope van een maand huurprijs.

De Minister herinnert aan de talrijke discussies daarover tijdens de algemene bespreking.

Stemmingen

Amendement nr. 134 wordt verworpen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 69 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 57 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

Ontworpen artikel 249 wordt aangenomen met 10 stemmen tegen 2, bij 3 onthoudingen.

*Article 249 en projet**Amendement n° 134*

M. Michaël Verbauwhede présente et justifie cet amendement, permettant aux locataires, qui ont constitué le garantie locative en espèces, de la récupérer devant le juge. Cette possibilité de récupération serait assortie d'une pénalité pour le bailleur qui s'abstient de placer la garantie locative sur un compte en banque.

Mme Mathilde El Bakri précise qu'un tiers des garanties locatives sont toujours données de la main à la main, ce qui tout à fait illégal.

M. Vincent De Wolf confirme que c'est tout à fait contraire à la loi de déposer une garantie locative en liquide. Mais les règles générales de droit permettent toujours au locataire d'aller devant le juge de paix afin de récupérer ce montant versé en liquide.

Amendement n° 69

M. Alain Maron propose dans cet amendement un dispositif plus simple: si le bailleur reçoit sa garantie locative en cash, ce montant pourrait être considéré comme des loyers.

Amendement n° 57

M. Arnaud Verstraete présente et justifie cet amendement qui sanctionnerait le bailleur qui s'abstient de placer la garantie locative d'une sanction administrative équivalente à un mois de loyer.

La Ministre rappelle les nombreuses discussions qui ont déjà eu lieu à ce sujet dans le cadre de la discussion générale.

Votes

L'amendement n° 134 est rejeté par 10 voix et 5 abstentions.

L'amendement n° 69 est rejeté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'amendement n° 57 est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'article 249 en projet est adopté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

Ontworpen artikelen 250 tot 252

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

Stemmingen

Ontworpen artikelen 250, 251 en 252 worden aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 253

De heer Michaël Verbauwheide geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 102 betreffende de huurovereenkomst voor studenten. Er wordt voorgesteld om de verplichting voor de student om een bewijs van regelmatige inschrijving voor te leggen, af te schaffen omdat het niet altijd mogelijk is om dit bewijs binnen twee maanden te bezorgen.

Mevrouw Mathilde El Bakri preciseert dat, in Brussel, de instellingen van hoger onderwijs tot januari de tijd krijgen om het inschrijvingsattest af te geven. Voor een student, is het dan natuurlijk te laat om nog een studentenkot te huren.

De Minister legt uit dat deze juridische regeling uitgewerkt is met de representatieve studentenorganisaties. Het probleem van het bewijs van regelmatige inschrijving is aangekaart. Het bedoelde artikel is het resultaat van een consensus. Brik, PLE, FEF, de VVS en Unécof hebben allemaal de noodzaak onderstreept om de strijd aan te binden met de schijnstudenten. Voor de rest, verwijst de minister naar het commentaar bij het artikel (blz. 75 van stuk nr. A-488/1).

De heer Olivier de Clippele wijst erop dat de door de indieners van het amendement aan de kaak gestelde passage niet « op straffe van nietigheid » vermeldt. Het is dus aan de rechter om te oordelen, in voorkomend geval.

De heer Emmanuel De Bock vindt dat de uitleg van zijn collega's van de PTB-fractie nergens op slaat. Een student heeft altijd recht op een spreiding van zijn inschrijvingsgeld, en kan tot 31 december betalen. Maar hij moet niet tot dan wachten om een inschrijvingsattest te vragen.

Stemmingen

Amendement nr. 102 wordt verworpen met 12 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 253 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Articles 250 à 252 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 250, 251 et 252 en projet sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

Article 253 en projet

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie son amendement n° 102, concernant le bail étudiant. Il est proposé de supprimer l'obligation faite à l'étudiant d'apporter une attestation d'inscription régulière, étant donné qu'il n'est pas toujours possible d'apporter cette preuve dans les deux mois.

Mme Mathilde El Bakri précise qu'à Bruxelles, les institutions d'enseignement supérieur ont jusqu'au mois de janvier pour fournir l'attestation d'inscription. Il serait évidemment trop tard pour un étudiant d'attendre le mois de janvier pour pouvoir louer son kot d'étudiant.

La Ministre explique que le régime juridique créé a été mis en place en lien avec le secteur représentatif des étudiants. La problématique de l'attestation régulière d'inscription a été soulevée. L'article visé est le fruit d'un consensus. En effet, tant Brik et PLE que la FEF, la VVS ou Unécof ont souligné également la nécessité de lutter contre la problématique des « faux étudiants ». Pour le surplus, la Ministre renvoie au commentaire de cet article (p. 75 du doc. n° A-488/1).

M. Olivier de Clippele signale que le passage incriminé par les auteurs de l'amendement ne comporte pas la mention « à peine de nullité » : c'est donc au juge d'apprécier, le cas échéant.

M. Emmanuel De Bock estime farfelues les explications de ses collègues du groupe PTB. Un étudiant a toujours droit à un étalement de ses droits d'inscription, et peut payer jusqu'au 31 décembre. Mais il ne doit pas attendre jusque-là pour obtenir une attestation d'inscription.

Votes

L'amendement n° 102 est rejeté par 12 voix et 2 abstentions.

L'article 253 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Ontworpen artikel 254

De heer Michaël Verbauwheide geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement nr. 135, dat bepaalt dat de studentenverenigingen geraadpleegd moeten worden voor de toewijzing van het studentenlabel.

De minister antwoordt dat zulks vandaag al het geval is.

Stemmingen

Amendement nr. 135 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 254 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 255

Mevrouw Mathilde El Bakri geeft toelichting en verantwoording bij het amendement nr. 136, dat de studenten de mogelijkheid biedt hun woning gedurende de vakantie onder te verhuren, om wat geld terug te winnen van de huurprijs van hun kot.

Stemmingen

Amendement nr. 136 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Ontworpen artikel 255 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 256

De heer Michaël Verbauwheide geeft toelichting en verantwoording bij zijn amendement nr. 105, dat verwijst naar het huurprijzenrooster voor het vaststellen van de huurprijs voor studenten.

Stemmingen

Amendement nr. 105 wordt verworpen met 13 stemmen bij 2 onthoudingen.

Ontworpen artikel 256 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikelen 257 tot 260

Deze artikelen lokken geen commentaar uit.

Stemmingen

Ontworpen artikelen 257 tot 260 worden aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Article 254 en projet

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie son amendement n°135, qui prévoit que les associations d'étudiants doivent être consultées pour l'attribution du label étudiant.

La Ministre répond que c'est déjà le cas actuellement.

Votes

L'amendement n° 135 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

L'article 254 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 255 en projet

Mme Mathilde El Bakri présente et justifie l'amendement n°136, permettant aux étudiants de sous-louer leur logement pendant les vacances, afin de récupérer un peu d'argent sur la location de leur kot.

Votes

L'amendement n° 136 est rejeté par 13 voix contre 2.

L'article 255 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 256 en projet

M. Michaël Verbauwheide présente et justifie l'amendement n°105, renvoyant à la grille des loyers pour la fixation du loyer étudiant.

Votes

L'amendement n° 105 est rejeté par 13 voix et 2 abstentions.

L'article 256 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 257 à 260 en projet

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 257 à 260 en projet sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

Ontworpen artikel 261

De heer Alain Maron geeft toelichting en verantwoording bij het amendement nr. 58 en herinnert eraan dat zijn fractie een resolutie over de medehuur heeft ingediend. Een aantal criteria uit deze resolutie werden niet overgenomen in de tekst van de Regering. Daarom stelt dit amendement een standaardmedehuurpact voor. Het is voor jongeren niet gemakkelijk om een dergelijk onderverhuringspact op te stellen.

De heer Arnaud Verstraete voegt eraan toe dat dit ontwerp wel een verbetering is op het vlak van de medehuur, maar het zou beter zijn als de Regering zelf zou zorgen voor een standaardmodel voor een dergelijk pact.

De Minister antwoordt dat de regering het niet nuttig vond om een model voor een medehuurpact op te stellen. Het ontwerp van ordonnantie stelt al de minimuminhoud ervan vast. Deze inhoud is overigens al ruim genoeg. Een model voor medehuur opstellen heeft overigens veel minder zin dan voor de plaatsbeschrijving bijvoorbeeld, omdat het net de bedoeling was om soepel te blijven omgaan met medehuur en meer rechtszekerheid te bieden voor de plaatsbeschrijving. De ontworpen tekst biedt deze rechtszekerheid voor de medehuurders. Zij moeten onder elkaar binnen dat kader de voorwaarden van hun relatie bepalen. Indien sommigen beslissen om in hun pact regels op te nemen met betrekking tot de verdeling van de dagelijkse lasten, de aanwezigheid van dieren, de uren voor de douches of feestjes, moet de Regering deze bijzonderheden niet zelf in een model opnemen. Zelfs binnen de verplichte inhoud van het pact, kan elke kwestie op sterk uiteenlopende wijze, volgens de groep, worden geregeld. Een model is ingewikkeld en niet wenselijk, omdat elk groep anders is en de wensen in alle richtingen kunnen gaan.

De heer Vincent De Wolf vindt dat dit standpunt getuigt van veel wijsheid.

De heer Alain Maron onderstreept dat het medehuurpact uit dit ontwerp van ordonnantie een verplicht stuk is en tegenstelbaar is voor de rechtbank, wat dus niet onbeduidend is. De Regering moet de fundamentele elementen oplijsten en erop toezien dat het document correct is. Natuurlijk zou dit document slechts indicatieve waarde hebben, net als het huurprizenrooster.

Stemmingen

Amendement nr. 58 wordt verworpen met 13 stemmen tegen 2.

Article 261 en projet

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n°58, en rappelant que son groupe avait déposé une résolution sur la colocation. Un certain nombre de critères figurant dans cette résolution n'ont pas été repris par le texte présenté par le Gouvernement. C'est pourquoi cet amendement propose un modèle-type de contrat de pacte de colocation. En effet, il n'est pas facile pour des jeunes de rédiger un tel pacte de sous-location.

M. Arnaud Verstraete ajoute que ce projet est certes en progrès par rapport à la colocation, mais il gagnerait à ce que le Gouvernement prévoie lui-même un modèle-type pour rédiger un tel pacte.

La Ministre répond que le Gouvernement n'a pas estimé utile de créer un modèle de pacte de colocation. Le projet d'ordonnance en cadre déjà le contenu minimal. Ce contenu est d'ailleurs déjà assez étoffé. Par ailleurs, réaliser un modèle en matière de colocation a nettement moins de sens qu'en matière d'état des lieux par exemples dans la mesure où la volonté était justement de préserver la souplesse de la colocation là où il fallait pouvoir offrir davantage de sécurité juridique en matière d'état des lieux. Le texte en projet offre cette sécurité juridique pour les colocataires libres à eux de préciser, à l'intérieur de ce cadre, les modalités de leur relation. Si certains décident d'inclure au sein de leur pacte des règles relatives à la division des charges quotidiennes, à la présence ou non d'animaux, aux horaires de douches ou de soirées, le Gouvernement n'a pas à inclure ces spécificités particulières à la colocation dans un modèle. Même au sein du contenu obligatoire du pacte, les réponses apportées à chaque thématique peuvent trop fortement varier d'un groupe à l'autre. Créer un modèle pour cela est aussi difficile que peu opportun, un groupe n'étant pas l'autre et les souhaits pouvant aller potentiellement dans tous les sens.

M. Vincent De Wolf estime que cette position est sage.

M. Alain Maron souligne que le pacte de colocation, repris dans ce projet d'ordonnance, est un acte obligatoire, et constitue un document qui est opposable en justice, ce qui n'est donc pas anodin. L'orateur trouve que c'est au Gouvernement de lister les éléments fondamentaux, et de veiller à ce que ce document soit correctement rédigé. Bien sûr, ce document n'aurait d'autre valeur qu'indicative, tout comme la grille des loyers.

Votes

L'amendement n° 58 est rejeté par 13 voix contre 2.

Ontworpen artikel 261 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 262

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 262 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 263

Mevrouw Michèle Carthé geeft toelichting en verantwoording bij amendement nr. 18.

Stemmingen

Amendement nr. 18 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 263, aldus gemaandeed, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 264

Mevrouw Michèle Carthé geeft toelichting en verantwoording bij amendementen nrs 19, 20 en 21.

Stemmingen

Amendementen nrs. 19, 20 en 21 worden aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 264, aldus gemaandeed, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 265

Dit artikel lokt geen commentaar uit.

Stemming

Ontworpen artikel 265 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Ontworpen artikel 266

Mevrouw Michèle Carthé geeft toelichting en verantwoording bij amendementen nrs 117, 116, 24, 25 en 26.

Stemmingen

Amendementen nrs. 117, 116, 24, 25 en 26 worden aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

L'article 261 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 262 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Votes

L'article 262 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 263 en projet

Mme Michèle Carthé présente et justifie l'amendement n° 18.

Votes

L'amendement n° 18 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

L'article 263 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 264 en projet

Mme Michèle Carthé présente et justifie les amendements n°s 19, 20 et 21.

Votes

Les amendements n°s 19, 20 et 21 sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

L'article 264 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 265 en projet

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 265 en projet est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 266

Mme Michèle Carthé présente et justifie les amendements n°s 117, 116, 24, 25 et 26.

Votes

Les amendements n°s 117, 116, 24, 25 et 26 sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

Ontworpen artikel 266, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Stemming over het geheel van artikel 12, aldus geamendeerd

Artikel 12, aldus geamendeerd, wordt in zijn geheel aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 13

De heer Alain Maron stelt amendement nr. 59 voor, dat beoogt ervoor te zorgen dat de sociale, bescheiden en middelgrote woningen wel degelijk naar een specifiek publiek gaan.

De heer Vincent De Wolf haalt ter zake artikel 93 van het reglement aan, dat het volgende stelt : « Ieder lid heeft het recht in de taal van zijn taalgroep gestelde amendementen voor te stellen. Deze amendementen moeten rechtstreeks verband houden met het onderwerp of het artikel van het ontwerp of voorstel waarvan de wijziging beoogd wordt. ».

Amendement nr. 59 houdt geen verband met een artikel van het besproken ontwerp van ordonnantie. Het is dus niet geldig.

Gelet op deze opmerking, wordt amendement nr. 59 ingetrokken door de indieners ervan.

Inzake het probleem waarvan het amendement gewag maakt, verduidelijkt de minister dat een besluit ter verduidelijking wordt opgesteld.

De minister voegt daaraan toe dat gelet op de positieve stemming over de amendementen nr. 33 en 137, een verduidelijking moet worden aangebracht in artikel 13, § 3. In feite moet 1716 worden toegevoegd tussen 1714bis en 1717 wegens technische en legistieke redenen. (*Instemming*)

Stemmingen

Artikel 13, aldus mondeling geamendeerd, wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Artikel 14

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 14 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

L'article 266 en projet, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Vote sur l'ensemble de l'article 12, tel qu'amendé

L'article 12 dans son ensemble, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 13

M. Alain Maron présente et justifie l'amendement n° 59 qui vise à faire en sorte que les logements sociaux, modérés et moyens trouvent bien un public spécifique.

M. Vincent De Wolf lui cite l'article 93 du règlement qui stipule que « Chaque membre a le droit de présenter des amendements qui doivent être déposés dans la langue du groupe linguistique auquel il appartient. Ceux-ci doivent s'appliquer effectivement à l'objet précis ou à l'article du projet ou de la proposition qu'ils tendent à modifier. ».

L'amendement n° 59 ne concerne pas un article du projet d'ordonnance en débat. Il n'est donc pas valable.

Compte tenu de cette remarque, l'amendement n° 59 est retiré par ses auteurs.

À propos du problème soulevé par l'amendement, la Ministre précise qu'un arrêté de clarification est en cours de rédaction.

La Ministre ajoute que, vu le vote positif des amendements n° 33 et 137, il faut apporter une précision à l'article 13, § 3. Il faut en effet ajouter 1716 entre 1714bis et 1717 pour des raisons techniques et légistiques. (*Assentiment*)

Votes

L'article 13, tel qu'amendé oralement, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Article 14

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 14 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

IV. Stemming over het geheel van ontwerp van ordonnantie

Het aldus geamendeerd ontwerp van ordonnantie wordt in zijn geheel aangenomen met 10 stemmen bij 5 onthoudingen.

Bijgevolg worden de voorstellen van ordonnantie nrs A-213/1 – 2014/2015 en A-247/1 – 2015/2016 doelloos.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.*

De Rapporteurs,

Nadia EL YOUSFI
Vincent DE WOLF

De Voorzitter,

Fouad AHIDAR

IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

En conséquence, les propositions d'ordonnance n°s A-213/1 – 2014/2015 et A-247/1 – 2015/2016 deviennent sans objet.

– *Confiance est faite aux rapporteurs pour la rédaction du rapport.*

Les Rapporteurs,

Nadia EL YOUSFI
Vincent DE WOLF

Le Président,

Fouad AHIDAR

V. Aangenomen tekst door de commissie

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie, wordt verstaan onder :

- 1° Code : de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003 ;
- 2° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Artikel 3

In artikel 2, § 1, van de Code, worden de volgende definities toegevoegd :

« 30° Woninghuurovereenkomst : een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014.

31° Studentenwoninghuurovereenkomst : een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.

32° Renovatiehuurovereenkomst : de woninghuurovereenkomst gesloten volgens de in artikel 222, voorziene voorwaarden volgens welke de huurder zich ertoe verbindt werkzaamheden van verbetering of renovatie te verrichten waarvoor de verantwoordelijkheid in principe niet bij hem ligt, in ruil voor voordelen toegestaan door de verhuurder gedurende de hele of een deel van de duur van de huurovereenkomst.

33° Glijdende huurovereenkomst : huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.

V. Texte adopté par la commission

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003 ;
- 2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 3

À l'article 2, § 1^{er}, du Code, sont ajoutées les définitions suivantes :

« 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.

31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.

32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombe pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Medehuur : de huur van een zelfde woning door meerdere huurders die, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, voor de toepassing van de regeling eigen aan medehuur, ervoor kiezen om een medehuurpact te ondertekenen zoals voorzien in artikel 261, formeel vastgesteld door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

35° Medehuurpact : een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij kiezen voor de regeling van medehuur zoals voorzien in artikel 261, dat hun respectievelijke verplichtingen bepaalt en dat minstens de volgende gegevens bevat : de verdeelsleutel van de huur, de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn van de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsvoorraarden van een medehuurder. ».

Artikel 4

De volgende wijzigingen worden in artikel 4 van de Code aangebracht :

- 1° in paragraaf 1, worden de woorden « Onverminderd artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringbesluiten hiervan, moeten de » vervangen door het woord « De » ;
- 2° in paragraaf 2 van hetzelfde artikel, worden de woorden «, onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan » opgeheven ;
- 3° het artikel wordt aangevuld met een nieuwe paragraaf 4, luidende : « § 4. Dit artikel laat onverlet elke andere wetgeving van toepassing op een woning of op een onroerend goed zoals met name de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening tot uitvoering van de artikelen 88 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen, zonder dat deze regelgeving evenwel deel uitmaakt van de minimumnormen bedoeld in paragraaf 1. ».

Artikel 5

Artikel 5 van de Code wordt opgeheven.

Artikel 6

Het opschrift van titel X van de Code wordt aangevuld met de woorden « en de bestrijding van discriminatie ».

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire. ».

Article 4

À l'article 4 du Code, sont apportées les modifications suivantes :

- 1° dans le paragraphe 1^{er}, les mots « 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 » sont remplacés par le mot « Les » ;
- 2° dans le paragraphe 2, les mots «, sans que toutefois ces dispositions 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 » sont abrogés ;
- 3° l'article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit : « § 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au paragraphe 1^{er}. ».

Article 5

L'article 5 du Code est abrogé.

Article 6

L'intitulé du titre X du Code est complété par les mots « et de la lutte contre la discrimination ».

Artikel 7 (nieuw)

In artikel 193 van de Code, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- a) de bepaling onder 1^o wordt aangevuld met de woorden « en syndicale overtuiging » ;
- b) de bepaling onder 9^o wordt opgeheven.

Artikel 8 (oud artikel 7)

In artikel 200, § 1, van hoofdstuk IV van titel X van de Code, wordt het teken « § 1. » opgeheven.

In artikel 200 van de Code, worden de paragrafen 2 en 3 opgeheven.

Artikel 9 (oud artikel 8)

In titel X van de Code, wordt een hoofdstuk IV/1 ingevoegd, luidend : « Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen ».

Artikel 10 (oud artikel 9)

In hoofdstuk IV/1, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 200bis ingevoegd, luidend :

« Art. 200bis – Algemene bepalingen

Onverminderd de regelgeving van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op de SVK's, kiest de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie.

Dit hoofdstuk bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardigingen die een verhuurder bij de geselecteerde kandidaat-huurder kan inwinnen tijdens het sluiten van de huurovereenkomst. ».

Artikel 11 (oud artikel 10)

In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200ter ingevoegd, luidend :

« Art. 200ter – Opeisbare gegevens van de geselecteerde kandidaat-huurder

§ 1. De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer :

- 1^o de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s) ;
- 2^o een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;

Article 7 (nouveau)

Dans l'article 193 du Code, les modifications suivantes sont apportées :

- a) le 1^o est complété par les mots « et la conviction syndicale » ;
- b) le 9^o est abrogé.

Article 8 (ancien article 7)

Dans l'article 200, § 1^{er}, du chapitre IV du titre X du Code, le sigle « § 1^{er}. » est supprimé.

Dans l'article 200 du Code, les paragraphes 2 et 3 sont abrogés.

Article 9 (ancien article 8)

Dans le titre X du Code, il est inséré un chapitre IV/1 intitulé « Principe de non-discrimination et justifications ».

Article 10 (ancien article 9)

Dans le chapitre IV/1, inséré par l'article 8, il est inséré un article 200bis rédigé comme suit :

« Art. 200bis – Dispositions générales

Sans préjudice des règlementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire.

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail. ».

Article 11 (ancien article 10)

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200ter rédigé comme suit :

« Art. 200ter – Données exigibles du candidat preneur sélectionné

§ 1^{er}. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des règlementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1^o le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2^o un moyen de communication avec le candidat preneur ;

- 3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen ;
- 4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat ;
- 5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het Interfederaal Gelijkheidscensencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Nog de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren.

Artikel 12 (nieuw)

In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200*quater* ingevoegd, luidende :

« Art. 200*quater*. De geselecteerde kandidaat-huurder kan een bezoek aan het goed eisen. Dat vindt plaats op een door de partijen overeengekomen datum. ».

Artikel 13 (oud artikel 11)

In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200*quinquies* ingevoegd, luidend :

« Art. 200*quinquies* – Vrijwaringsclausule

Een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid op grond van een van de beschermd criteria geeft geen aanleiding tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie.

Het eerste lid doet geen uitspraak over de conformiteit van een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid dat door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie wordt opgelegd met de Grondwet, het recht van de Europese Unie en het in België geldende internationale recht ».

Artikel 14 (nieuw)

Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidend :

- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1^{er}. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.

Article 12 (nouveau)

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200*quater*, rédigé comme suit :

« Art. 200*quater*. Le candidat preneur sélectionné peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties. ».

Article 13 (ancien article 11)

Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200*quinquies* rédigé comme suit :

« Art. 200*quinquies* – Clause de sauvegarde

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

L'alinéa 1^{er} ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance avec la Constitution, le droit de l'Union européenne et le droit international en vigueur en Belgique ».

Article 14 (nouveau)

L'article 204 du Code est complété par un paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Alle in een huurovereenkomst of in een mede-huurpact vermelde clausules die het voornoemd principe van gelijke behandeling niet in acht nemen, worden voor niet-geschreven gehouden. »

Artikel 15 (ancien article 12)

Er wordt in de Code een titel XI ingevoegd, luidend :

« **TITEL XI**
Woninghuurovereenkomsten

HOOFDSTUK I
Algemene bepalingen

Artikel 215 – Toepassingsgebied

Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op woninghuurovereenkomsten

Artikel 216 – Aard van de bepalingen

Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend.

HOOFDSTUK II
Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten

Afdeling 1 – Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst

Artikel 217 – Precontractuele informatie

§ 1. Onverminderd alle andere informatie vereist door bijzondere wetsbepalingen, deelt de verhuurder, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee :

- 1° de beschrijving van de woning ;
- 2° de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatiële of gemeenschappelijke lasten mag bevatten ;
- 3° het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit ;
- 4° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatiële en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt

« § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites. »

Article 15 (ancien article 12)

Il est inséré dans le Code un titre XI rédigé comme suit :

« **TITRE XI**
Des baux d'habitation

CHAPITRE I^{ER}
Dispositions générales

Article 215 – Champ d'application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.

Article 216 – Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.

CHAPITRE II
Règles communes à tous les baux d'habitation

Section 1^{re} – Information précontractuelle et forme du bail d'habitation

Article 217 – Information précontractuelle

§ 1^{er}. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° la description du logement ;
- 2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;
- 4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera

het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;

- 5° het energieprestatiecertificaat ;
- 6° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering kan deze informatie nader omschrijven en vervolledigen en zorgen voor een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegedeeld moet worden.

§ 2. Indien de verhuurder door zijn fout niet voldoet aan zijn precontractuele informatieplicht, mag de huurder, als het gebrek aan informatie hem schade beroktigt en in functie van de ernst van de tekortkoming, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, in voorkomend geval vergezeld van schadevergoeding, of een vergoeding.

Onverminderd elke andere sanctie door toepassing van het gemeen recht, beperkt de rechter, die vaststelt dat de verhuurder willens en wetens nagelaten heeft om een volledige en juiste informatiegegeven met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten mee te delen, het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten tot het bedrag meegedeeld vóór het sluiten van de huurovereenkomst.

Voor elke verhuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de Nieuwe gemeentewet, behoudens paragraaf 5. Elk jaar, kan de Regering de voormelde bedragen indexeren.

§ 3. De huurder die onjuiste gegevens aan de verhuurder meedeelt, met name deze bedoeld in artikel 200ter, wordt bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 218 – Vorm van de huurovereenkomst

§ 1. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden :

- 1° de volledige identiteit van alle contracterende partijen ;

également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

- 5° le certificat de performance énergétique ;
- 6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

Article 218 – Forme du bail

§ 1^{er}. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;

- 2° de begindatum van de huurovereenkomst ;
- 3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn ;
- 4° het bedrag van de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatiële of gemeenschappelijke lasten mag omvatten ;
- 5° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatiële en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betrekking tot periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;
- 6° de vermelding van het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, en, in voorkomend geval, van de nummers van de tellers en de EAN-codes of elke andere identificatiecode.

§ 2. De meest gerede contracterende partij kan, bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekstellende brief of bij deurwaardersexploit, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig paragraaf 1 en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

De rechter is gehouden door de bewezen inhoud van de mondelinge huurovereenkomst die de partijen verbindt.

§ 3. De vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten vallen onder paragrafen 1 en 2.

§ 4. De Regering stelt een standaardmodel van een huurovereenkomst vast ten indicatieve titel.

§ 5. De Regering stelt een bijlage op met daarin een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen :

- 1° de bepalingen inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen en hun gedetailleerde inhoud ;
- 2° een uitleg over de aard van een dwingende regel ;
- 3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie ;
- 4° de duur van de huurovereenkomst ;
- 5° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien ;

- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

§ 2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1^{er} et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§ 3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux paragraphes 1^{er} et 2.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§ 5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
- 4° la durée du bail ;
- 5° les possibilités de révision du loyer ;

- 6° de indexering ;
- 7° de lasten ;
- 8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen ;
- 9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen ;
- 10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar ;
- 11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd.

Afdeling 2 – Staat van het verhuurde goed

Artikel 219 – Staat van het verhuurde goed

§ 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

§ 3. Onverminderd de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§ 4. Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de ene of de andere partij, wordt de bijbehorende

- 6° l'indexation ;
- 7° les charges ;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;
- 11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.

Section 2 – État du bien loué

Article 219 – État du bien loué

§ 1^{er}. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement

huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, wanneer een woning een verbod krijgt met toepassing van artikel 8, van rechtswege nietig.

Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur met toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleattest, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadevergoeding aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§ 5. In afwijking van paragraaf 3, verklaart de burgerlijke rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft opgelopen door toepassing van hoofdstuk III^{quater} van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek indien het goed de normen bedoeld in paragraaf 2 niet naleeft.

Artikel 220 – Plaatsbeschrijving

§ 1. De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderverhuringsovereenkomsten.

Overeenkomstig artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, maken de partijen een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede op tegenspraak op waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen, met inbegrip in geval van onderverhuring. Indien er in het goed individuele meters aanwezig zijn, omvatten de intredende en uitstredende plaatsbeschrijvingen het overzicht van het(de) verbruikslijf(s) en de nummers van de meters, de EAN-codes en alle andere identificatiecodes van de meters voor water, gas en elektriciteit.

§ 2. De Regering stelt een standaardmodel van plaatsbeschrijving vast bij intrede met indicatieve waarde.

est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre III^{quater} du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.

Article 220 – État des lieux

§ 1^{er}. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

Conformément à l'article 1730, § 1^{er}, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§ 3. Iedere partij kan het opmaken van een plaatsbeschrijving bij uittreden eisen, die op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening is.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggevane van de sleutels aan de verhuurder.

Indien de partijen niet overeenkomen, stelt de bevoegde rechter bij wie de zaak aanhangig gemaakt is vóór de datum van teruggevane van de sleutels, een deskundige aan om over te gaan tot de plaatsbeschrijving. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor beroep.

Afdeling 3 – Werken, renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud

Artikel 221 – Werken in de loop van de huurovereenkomst

§ 1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikelen 237 en 239, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangekende brief ten minste één maand op voorhand, in het verhuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

- 1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die zestig dagen vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden ;
- 2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bewoning ;
- 3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken ;
- 4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken tijdens de werken ;
- 5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken.

§ 2. Niettegenstaande artikel 240, kunnen de partijen op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand vóór de uitvoering van de werken beoogd in paragraaf 1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Die verhoging is evenredig aan de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, aan de verbetering van de energieprestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of het verlies van autonomie.

§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

À défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.

Section 3 – Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien

Article 221 – Travaux en cours de bail

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

- 1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux ;
- 2° puissent être réalisés en site occupé ;
- 3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- 4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;
- 5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1^{er} ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen naar evenredigheid vande tijden van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.

Artikel 222 – Renovatiehuurovereenkomst

§ 1. Op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur die niet minder dan 3 jaar bedraagt, kunnen de partijen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die normaal door de verhuurder moeten worden verricht.

De huurovereenkomst of een aanhangsel daarbij, voorafgaand aan de werken afgesloten, bepaalt in detail :

- 1° de beschrijving van de werken ;
- 2° de startdatum van het project die binnen een redelijke termijn moet worden vastgelegd ;
- 3° de uitvoeringstermijn die niet minder mag zijn dan redelijkerwijs nodig en niet meer dan twaalf maanden.

De werken en hun uitvoeringstermijn moeten voorafgaandelijk aan de werken schriftelijk en nauwkeurig in de huurovereenkomst of in een bijvoegsel ervan omschreven worden. De aanvang van de werken moet binnen een redelijke termijn bepaald worden, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan die welke redelijkerwijs noodzakelijk is om ze uit te voeren noch langer dan twaalf maanden.

§ 2. Naar aanleiding van een renovatiehuurovereenkomst, kunnen de partijen afwijken van de bepalingen van artikel 219, § 2, en van artikel 4 :

- 1° indien het goed niet bewoond is tot op het einde van de uitvoering van de werken ;
- 2° indien het goed bewoond is tijdens de werken, binnen de voorwaarden en grenzen waarin voorzien in een besluit van de Regering dat met name de werken bepaalt die het voorwerp kunnen uitmaken van een renovatiehuurovereenkomst. Een toepassing van deze afwijking mag enkel betrekking hebben op non-conformiteiten die effectief opgelost kunnen worden.

Tijdens de duur van de werken, kunnen geen huurgelden geëist worden.

§ 3. Op vraag van de verhuurder, deelt de huurder hem alle stukken en documenten mee die nodig zijn om het postinterventiedossier te vervolledigen.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1[°], le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable.

Article 222 – Bail de rénovation

§ 1^{er}. A condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

- 1° le descriptif des travaux ;
- 2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
- 3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§ 2. Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, § 2, et de l'article 4 :

- 1° si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;
- 2° si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§ 3. À la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

§ 4. De verhuurder deelt de renovatiehuurovereenkomst mee aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, alsmede de datum van de ondertekening van het contract en van de gestelde termijn voor de uitvoering van de werken door de huurder. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan altijd de naleving van de vereisten rond gezondheid, veiligheid en uitrusting controleren.

§ 5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of terug te geven.

§ 6. De verhuurder heeft, op voorafgaand verzoek gericht aan de huurder met een aankondiging van minstens drie dagen, toegang tot het verhuurde goed met de technische raadsman van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

§ 7. Na beëindiging van de werken, wordt op verzoek van de meest gerede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

§ 8. Onverminderd elke andere sanctie, in geval van niet-uitvoering van de werken door de huurder binnen de opgelegde termijn of in geval van constructiefouten die betrekking hebben op deze werken, mag de verhuurder de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de tegenprestaties bedoeld in paragraaf 5 aan de rechter vragen.

In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd, kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huren vragen.

Artikel 223 – Herstellingen en onderhoud

§ 1. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht, en van de geringe herstellingen tot onderhoud.

De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die welke als dusdanig door het plaatselijk gebruik worden beschouwd.

§ 2. De verhuurder is gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig zouden worden.

§ 3. De Regering stelt een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken op die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.

§ 4. 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 preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

§ 6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

§ 7. À la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

§ 8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non-perçus.

Article 223 – Réparations et entretien

§ 1^{er}. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

§ 2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§ 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.

Afdeling 4 – Huurprijs, indexatie en lasten

Artikel 224 – Indexatie en herziening van de lasten

§ 1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek.

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

Artikel 225 – Rooster van referentiehuurprijzen

De Regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehuurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt.

Dit rooster van huurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte en het aantal bestaande ruimtes. De Regering kan ook bepalen dat de huurprijzen in dit rooster verhoogd of verlaagd worden op basis van andere criteria zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak. Het rooster is gemakkelijk toegankelijk voor het publiek.

Afdeling 5 – Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst

Artikel 226 – Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste worden gelegd van de huurder in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, van een studentenwoninghuurovereenkomst of van een glijdende huurovereenkomst.

Section 4 – Loyer, indexation et charges

Article 224 – Indexation et révision des charges

§ 1^{er}. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au cout de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.

Article 225 – Grille indicative des loyers

Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public.

Section 5 – Précompte immobilier et frais du bail

Article 226 – Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant.

Artikel 227 – Registratie

De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig te zijnen laste.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief, om de huurovereenkomst te registreren gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.

Artikel 228 – Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed

Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

*Afdeling 6 – Vervreemding van het verhuurde goed**Artikel 229*

Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het verhuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van overdracht van het eigendomsrecht en van het genot van het verhuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Niettegenstaande enige andersluidende wetsbepaling, gebeurt deze indeplaatsstelling, ondanks elk recht van uitzetting, ook wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden betrekt.

In dat geval, kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van zes maanden wordt meegedeeld binnen zes maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum meegedeeld zou kunnen worden.

Article 227 – Enregistrement

L’obligation d’enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois visée à l’article 32, 5°, du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n’est pas enregistré par le bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2, ne sont pas d’application, pour autant qu’une mise en demeure d’enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.

Article 228 – Intervention d’un tiers à la location de l’immeuble

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d’intervention d’un tiers relatifs à la location de l’immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d’intermédiation.

*Section 6 – Aliénation du bien loué**Article 229*

Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l’aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l’acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l’avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d’expulsion, a de même lieu lorsque le bail n’a pas date certaine antérieure à celle de l’aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l’acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l’article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l’acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu’un congé puisse être notifié préalablement à cette date.

Afdeling 7 – Overdracht van huur en onderverhuring***Artikel 230 – Overdracht van huur en onderverhuring***

§ 1. Onverminderd artikel 260 en artikelen 263 tot 266, is de overdracht van de huurovereenkomst verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dit geval, wordt de overdrager, tenzij anders overeengekomen, vrijgesteld van iedere toekomstige verplichting, opgenomen in het akkoord over de overdracht van de huurovereenkomst.

§ 2. Het ontwerp van overdracht wordt per aangetekende brief door de huurder aan de verhuurder meegedeeld. Deze omvat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met artikel 200ter, § 2.

De verhuurder deelt zijn akkoord of zijn weigering voor de overdracht binnen de dertig dagen volgend op de ontvangst van het ontwerp van overdracht mee.

Na het verstrijken van deze termijn, wordt de overdracht geacht te zijn geweigerd.

§ 3. Voorafgaand aan de overdracht, moet de overdrager aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.

§ 4. Een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld vóór de uittrede van de overdragende huurder.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld in overeenstemming met artikel 220, § 3.

Ze wordt op tegenspraak en in aanwezigheid van de overnemende huurder opgemaakt.

De kosten worden gedeeld tussen de drie partijen. De vastgestelde schade valt ten laste van de overdragende huurder.

De plaatsbeschrijving bij uittrede geldt, samen met de initiële plaatsbeschrijving, als plaatsbeschrijving bij intrede ten aanzien van de overnemende huurder in de zin van artikel 220, § 1.

§ 5. De huurder mag het gehuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt via aangetekende brief door de huurder ten minste vijftien dagen vóór

Section 7 – Cession et sous-location***Article 230 – Cession et sous-location***

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1^{er}.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze

het afsluiten ervan aan de verhuurder meegeleid. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van artikel 200ter, § 2, te identificeren.

In afwijking van het eerste lid, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder, mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een stichting onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan één of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen betreft of personen die zich een moeilijke situatie bevinden en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven voor de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval, wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderverhuring niet meer vereist.

Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door hoofdstuk III, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuring mag de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

De huurder moet voorafgaand de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzegging een kopie aan de onderhuurder te bezorgen waarin aangegeven wordt dat de onderverhuring op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de

jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1^{er}, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire

opzegging die hij aan de verhuurder overmaakt en aan de onderverhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

§ 6. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.

Afdeling 8 – Opzeggingen

Artikel 231 – Aanvang van de opzeggingen

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Afdeling 9 – Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen

Artikel 232 – Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder

In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, mag de verhuurder, in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na dit overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en indien de huurprijs en/of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden.

De verhuurder kan vanaf de beëindiging, mits naleving van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, vrijelijk over de goederen beschikken.

In geval van beëindiging, kan de verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter.

une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.

Section 8 – Congés

Article 231 – Prise de cours des congés

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Section 9 – Inexécution du bail et litiges

Article 232 – Régime des obligations du bail au décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.

Artikel 233 – Geschillenregeling

§ 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden.

HOOFDSTUK III**Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder***Afdeling 1 – Toepassingsgebied**Artikel 234 – Beginselen*

Dit hoofdstuk is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd. Het beding dat de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder verbiedt en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval, neemt de huurovereenkomst een aanvang op de dag waarop deze toestemming is verleend.

Dit hoofdstuk is van toepassing op de onderverhuring aangegaan overeenkomstig artikel 230, en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Behoudens andersluidende bepaling, is dit artikel niet van toepassing wanneer de overeenkomst waarbij de woning aan de huurder wordt toegewezen ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder.

Article 233 – Résolution des conflits

§ 1^{er}. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.

CHAPITRE III**Des baux relatifs à la résidence principale du preneur***Section 1^{re} – Champ d'application**Article 234 – Principes*

Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.

Artikel 235 – Specifieke onderverhuring

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderverhuring aangegaan door een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderhuurt, op voorwaarde dat deze personen minderbedeeld zijn of zich in een moeilijke sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk. De voormalde verhuurder en rechtspersonen kunnen in de hoofdhuurovereenkomst overeenkomen om af te zien van de toepassing van artikel 237, § 5, of van artikel 238, derde en vierde lid, voor een maximale periode van negen jaar. Wanneer de huurovereenkomst een langere duur dan negen jaar heeft, kan dit beding verlengd worden indien het door de partijen binnen de zes maanden die het verstrijken van elke negenjarige periode voorafgaan, bevestigd wordt.

Artikel 236 – Einde van toepassing van het stelsel

Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Afdeling 2 – Duur van de huurovereenkomst*Artikel 237 – Beginselen*

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 234 of in artikel 235 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt meegedeeld.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt meegedeeld, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen,

Article 235 – Sous-locations spécifiques

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écartier l'application de l'article 237, § 5, ou de l'article 238, alinéas 3 et 4, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat.

Article 236 – Fin d'application du régime

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.

Section 2 – Durée du bail*Article 237 – Principes*

§ 1^{er}. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses

zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed zouden kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet, op verzoek van de huurder, de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet binnen een termijn van twee maanden, te rekenen van de kennisgeving ervan, aan dit verzoek voldoen, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet, op straffe van verval, uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, de betrekking van het goed niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van voortijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werken :

- 1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het verhuurde goed zoals die voortvloeit uit de wets- en verordningsbepalingen inzake stedenbouw ;
- 2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, en ;
- 3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werken hinder ondervinden, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. À la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 3. À l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

- 1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;
- 2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et ;
- 3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

Met het oog op het goede verloop van de werken, kan de verhuurder van verscheidene woningen in een zelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

De werken moeten binnen zes maanden worden aangevat en binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggevraag van het goed door de huurder, worden beëindigd.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buiten gewone omstandigheden te leveren, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder, is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel tijdens de eerste driejarige periode beëindigt, heeft de verhuurder

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

À la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 4. À l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette

recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de paragrafen 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval, is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft in dit geval verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt van de aanvankelijke opzegging.

Artikel 238 – Huurovereenkomsten van korte duur

In afwijking van artikel 237, § 1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onvermindert de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Behoudens verlenging, loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn.

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen meegedeelde opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzegging van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste huurjaar en onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzegging van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.

Artikel 237, §§ 2 en 5, is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn meegedeeld opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen

indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redévable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.

Article 238 – Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1^{er}, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, §§ 1^{er} à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par

aan artikel 237, §§ 1 tot 5. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 224.

Artikel 239 – Huurovereenkomsten van lange duur

§ 1. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huurovereenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar overschrijdt.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits één van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervaldag een opzegging meedeelt.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt meegedeeld, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd artikel 224.

De vergoeding die met toepassing van artikel 237, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§ 2. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven sluiten. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van artikel 237, §§ 2 tot 4, tenzij de partijen anders overeenkomen.

Afdeling 3 – Herziening van de huurprijs en de lasten

Artikel 240 – Beginselen

Onverminderd artikel 221, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen.

Bij afwezigheid van akkoord tussen de partijen, kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, op het moment van de indiening van het verzoek door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is.

Hij kan eveneens een verhoging van de huurprijs aan de verhuurder toestaan, indien die bewijst dat, op het moment van de indiening van het verzoek, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens

rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224.

Article 239 – Baux de longue durée

§ 1^{er}. Par dérogation à l'article 237, § 1^{er}, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

À défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 2. Par dérogation à l'article 237, § 1^{er}, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties n'en disposent autrement.

Section 3 – Révision du loyer et des charges

Article 240 – Principes

Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédent l'expiration de chaque triennat.

À défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception

werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.

In het kader van deze driejaarlijkse herziening, kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en de oude huurprijs blijft voorlopig opeisbaar tot de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 239, § 2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.

Artikel 241 – Opeenvolgende huurovereenkomsten

Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur korter of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren, niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs bij het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduurte, behalve indien de normale huurwaarde van het verhuurde goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde goed.

Niettegenstaande enige clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huurovereenkomst, evenredig aangepast aan de levensduurte, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid vastgesteld is.

De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend : basishuurprijs bij het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de

des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédent l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.

Article 241 – Baux successifs

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au cout de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au cout de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1^{er}.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédent le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédent le mois de la conclusion

gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.

Afdeling 4 – Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed

Artikel 242 – Beginselen

In geval van verkoop uit de hand van de woning, brengt de verhuurder, voorafgaand aan iedere publieke mededeling van verkoop, de huurder, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploit, op de hoogte van zijn voornemen om de woning te verkopen.

Artikel 243 – Gemeenschappelijk gehuurd goed

Indien het goed door verscheidene huurders gemeenschappelijk gehuurd wordt, moet de in artikel 242 bedoelde kennisgeving aan alle huurders gericht worden.

Artikel 244 – Informatierecht bij overlijden van de huurder

Bij het overlijden van de huurder, genieten enkel de leden van het gezin van de huurder die in het gehuurde goed gedomicilieerd zijn het informatierecht bepaald in artikel 242.

Artikel 245 – Onverdeeldheid

Indien het gehuurde goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, is de in artikel 242 bedoelde kennisgeving alleen geldig meegedeeld indien alle eigenaars in onverdeeldheid hun medewerking daartoe hebben verleend.

Artikel 246 – Gedeeltelijke verkoop van het gehuurde goed

Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is de informatieplicht van toepassing op dit deel.

Artikel 247 – Dwingende bepaling

Wordt als niet geschreven beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242.

du bail au début de la période de neuf années.

Section 4 – Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué

Article 242 – Principes

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.

Article 243 – Bien loué en commun

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242 doit être adressée à tous les preneurs.

Article 244 – Droit d'information au décès du preneur

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242.

Article 245 – Indivision

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.

Article 246 – Vente partielle du bien loué

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.

Article 247 – Disposition impérative

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.

Afdeling 5 – Waarborg***Artikel 248 – Beginselen***

§ 1. Indien de huurder, behoudens de zekerheden waarin onder meer voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg.

§ 2. De in paragraaf 1 vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen :

- 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling ;
- 2° een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ;
- 3° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling.

§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

§ 4. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich er in voorkomend geval toe verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.

De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten op worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling.

Niettegenstaande de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Hoofdstuk I van titel IV van Boek VII van het Wetboek van Economisch Recht betreffende het consumentenkrediet is niet van toepassing.

Section 5 – Garantie***Article 248 – Principes***

§ 1^{er}. Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;
- 2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;
- 3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

§ 4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

L'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le chapitre Ier du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

De Regering kan de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat-huurder ? op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden.

De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

§ 5. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

§ 6. De Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.

Artikel 249 – Plaatsing van de waarborg

§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen volgens de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt ? met de wettelijke rentevoet als minimum.

Deze rente wordt gekapitaliseerd.

§ 2. Onder voorbehoud van het derde lid van artikel 232, mag er niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, noch over de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorlegging van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing moet uitvoerbaar zijn bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement zijn.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des priviléges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§ 6. Le Gouvernement arrête le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.

Article 249 – Placement de la garantie

§ 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

§ 2. Sous réserve du troisième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

Afdeling 6 – Verlenging wegens buitengewone omstandigheden

Artikel 250 – Beginselen

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.

Artikel 251 – Procedure

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huurovereenkomst aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen ? kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 237, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.

Artikel 252 – Aantal verlengingen

Er kan slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging worden ingediend, volgens dezelfde voorwaarden als die welke bedoeld in artikelen 250 en 251, tweede lid.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen ? kan de rechter deze verlenging toestaan, eveneens volgens dezelfde voorwaarden.

HOOFDSTUK IV

Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst

Artikel 253 – Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de studentenwoninghuurovereenkomst, voor zover de partijen instemmen met de toepassing van de juridische regeling die het instelt en de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie, op basis van onderstaande voorwaarden.

Section 6 – Prorogation pour circonstances exceptionnelles

Article 250 – Principes

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.

Article 251 – Procédure

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, § 4.

Article 252 – Nombre de prorogations

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 250 et 251, alinéa 2.

À défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.

CHAPITRE IV

Des règles propres au bail de logement étudiant

Article 253 – Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central, selon les modalités suivantes.

§ 2. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst en één maand vóór de verlenging van de huur waarin voorzien in artikel 256, § 3, bezorgt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel hiervan. Bij gebreke daaraan, deelt de huurder aan de verhuurder een kopie mee van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag.

In deze twee laatstvermelde hypothesen, deelt de huurder, binnen de twee maanden na de ingeontreding en binnen de twee maanden die volgen op de verlenging bepaald in artikel 256, § 3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student mee, door voorlegging van een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert of in een centrale examencommissie voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan.

Artikel 254 – Label

De onroerende goederen die bestemd zijn voor studentenverhuur kunnen een specifiek label krijgen. De Regering definieert de vereisten waaraan deze goederen moeten voldoen om zich een dergelijk label te laten toeekennen.

Artikel 255 – Toepasselijke regeling

Indien de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van titel XI van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van afdeling 2 en van afdeling 4 van hoofdstuk III van dezelfde titel.

Indien de huurder de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van hoofdstuk II, van titel XI, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk, van toepassing.

Artikel 256 – Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Behoudens enig andersluidend beding dat in een kortere duur voorziet, wordt elke studentenwoninghuurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van twaalf maanden.

De huurovereenkomsten gesloten voor een duur die twaalf maanden overschrijdt, vallen niet onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk.

§ 2. Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. À défaut, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux dernières hypothèses, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Article 254 – Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Article 255 – Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre.

Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre II, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 256 – Durée du bail

§ 1^{er}. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, tout bail de logement étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois.

Les baux conclus pour une durée supérieure à douze mois n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op haar einddatum, mits kennisgeving van een opzeggingstermijn van drie maanden vóór deze einddatum.

Zij kan op ieder tijdstip door de huurder opgezegd worden mits een opzegging van twee maanden. Deze opzegging is niet vereist indien de huurovereenkomst komt te verstrijken.

Huurovereenkomsten die voor een duur korter dan of gelijk aan drie maanden gesloten worden, kunnen niet vroegtijdig opgezegd worden.

§ 3. Indien de huurovereenkomst overeenkomstig paragraaf 1 of paragraaf 4 gesloten is voor een duur van twaalf maanden en de huurder vanaf de einddatum, niettegenstaande een opzeggingstermijn, het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt deze verlengd voor een periode van één jaar, volgens dezelfde voorwaarden, onvermindert de indexatie van de huurprijs op het ogenblik van de hernieuwing bedoeld in artikel 224. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

Ongeacht het toepasselijke stelsel, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs op het einde van elke driejarige periode aanvragen, volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 240.

§ 4. Indien de huurovereenkomst gesloten werd voor een duur van minder dan twaalf maanden, bij gebreke van een opzegging meegedeeld binnen de termijnen bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, of van een eventuele opzeggingstermijn gegeven door de huurder, en indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van één jaar te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst in werking getreden is en wordt ze bijgevolg geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële huurovereenkomst. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

§ 5 De huurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, tot één maand vóór zijn ingenottreding in het gehuurde goed, waarvan de datum in de huurovereenkomst nader omschreven zal zijn, voor zover hij gegronde redenen inroeft en deze via alle rechtsmiddelen aantoot.

In dat geval, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement.

§ 3. Si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois conformément au paragraphe 1^{er} ou au paragraphe 4 et qu'à son échéance le preneur, nonobstant un congé, continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, il est prorogé par période d'un an, sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation prévue à l'article 224. La section III du chapitre III est applicable.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§ 4. Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, à défaut d'un congé notifié dans les délais prévu au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, ou de congé éventuel donné par le preneur, et si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. La section III du chapitre III est applicable.

§ 5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

HOOFDSTUK V

Regels eigen aan de medehuur

Artikel 257 – Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de medehuur zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen toestemmen met de toepassing van de wettelijke regeling die daarin wordt opgelegd.

Artikel 258 – Toepasselijke regelgeving

§ 1. Indien één van de huurders bij de ingenottreding van het onroerend goed, het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk en met uitzondering van de bepalingen betreffende de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder.

§ 2. Indien geen enkele van de huurders de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van hoofdstuk II van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk.

Artikel 259 – Hoofdelijkheid

De medehuurders zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Artikel 260 – Opzegging/vervroegde uittreding

§ 1. Wanneer alle medehuurders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huuropzagging door elk van hen ondertekend worden. In dit geval, zijn de op de opzagging van toepassing zijnde regels de regels bepaald door het toepasselijke stelsel vastgesteld volgens artikel 258.

§ 2. Een van de medehuurders of een deel van de medehuurders kunnen op elk ogenblik vroegtijdig uit de huurovereenkomst treden met inachtneming van een opzaggingstermijn van twee maanden.

§ 3. Indien een medehuurder de huurovereenkomst beëindigt, geeft hij de andere medehuurders met een gedateerd schrijven kennis van een kopie van de opzaggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzaggingstermijn aan de verhuurder.

§ 4. Wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzagging gegeven

CHAPITRE V

Des règles propres à la colocation

Article 257 – Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.

Article 258 – Régime applicable

§ 1^{er}. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur.

§ 2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.

Article 259 – Solidarité

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Article 260 – Renon/Sortie anticipée

§ 1^{er}. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258.

§ 2. Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§ 3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§ 4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le

hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen zes maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging mee te delen.

§ 5. De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, is verplicht om, vóór de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuurder te vinden, volgens de nadere regels bepaald in het kader van het medehuurpact bedoeld in artikel 261. Indien dit niet het geval is, moet de uittredende medehuurder kunnen aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht om een nieuwe medehuurder te vinden heeft ondernomen.

De vervangende medehuurder moet instemmen met de regels bepaald in het medehuurpact. Hij moet kunnen aantonen dat hij kredietwaardig is waardoor hij zijn deel van de huurprijs, in naleving van titel X van de Code, kan verzekeren.

De verhuurder en de niet-uittredende medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren om gegrondte en redelijke redenen.

§ 6. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, moet hij een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen.

De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

§ 7. De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuurder, aangeduid overeenkomstig paragraaf 5, het aanhangsel bedoeld in paragraaf 6, heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft ondernomen. Bij ontstentenis daarvan, doven de verplichtingen voor de toekomst van de uittredende medehuurder en de hoofdelijkheid met de andere medehuurders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.

Artikel 261 – Medehuurpact

§ 1. De medehuurders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische nadere regels van deze woonwijze te formaliseren.

bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§ 5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 261. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§ 6. Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§ 7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. À défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

Article 261 – Pacte de colocation

§ 1^{er}. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§ 2. Het pact kan de verplichting bepalen om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten te verdelen.

§ 3. Indien een medehuurder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuurders een formele aanpassing van het pact.

HOOFDSTUK VI Intergenerationele en solidaire woning

Artikel 262 – Intergenerationele en solidaire samenwoning

De onroerende goederen bestemd voor de verhuur van woningen bedoeld in artikel 2, 25° en 26°, kunnen een specifiek label toegekend krijgen. De Regering stelt de eisen vast waaraan deze goederen moeten beantwoorden teneinde dit label toegekend te krijgen.

De Regering kan, voor de woningen die dit label genieten, afwijkingen bepalen met name wat betreft de op de huurovereenkomst toepasselijke regelgeving, haar duur, de voorwaarden van haar opzegging en de voorwaarden van bewoning van het goed.

HOOFDSTUK VII Glijdende huurovereenkomst

Artikel 263 – Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk III.

De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst toe te passen.

§ 2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, moet worden opgesteld bij geschrift dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens zal moeten inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de in paragraaf 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofduurovereenkomst over te nemen.

§ 2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§ 3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.

CHAPITRE VI Habitat intergénérationnel et solidaire

Article 262 – De l'habitat intergénérationnel et solidaire

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien.

CHAPITRE VII Bail glissant

Article 263 – Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1^{er} afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder, overgedragen wordt aan de onderhuurder.

Artikel 264 – Mechanisme

§ 1. Een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, kan, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde doel onder te verhuren aan de persoon waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

§ 2. De rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 staat ten aanzien van de verhuurder in voor alle verplichtingen van een hoofdhuurder en geniet dezelfde rechten.

§ 3. Indien de doelstellingen beoogd door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 verwezenlijkt zijn, wordt de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten tussen de rechtspersoon en de verhuurder overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse en hoofdhuurder wordt van de verhuurder.

De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en nadere regels gedefinieerd in de artikelen 265 en 266.

In afwijking van artikel 230, kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1.

De hoofdhuurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens hetwelk, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen bedoeld in paragraaf 1 beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn.

Artikel 265 – Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en overdracht van de huurovereenkomst

§ 1. Elke hoofdhuurovereenkomst en elke onderverhuring bedoeld in artikel 264, § 1, wordt aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§ 2. Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst aangegaan heeft deze aan de onderhuurder

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale prenante initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.

Article 264 – Mécanisme

§ 1^{er}. Une personne morale visée à l'article 263, § 1^{er}, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1^{er} assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1^{er} sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1^{er}.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1^{er} disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.

Article 265 – Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§ 1^{er}. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1^{er}, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire,

overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd bij aanvang van de huurovereenkomst, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de hoofdhuurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.

Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst slechts verlengd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

§ 3. In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, eerste tot derde lid, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk III, benevens hoofdstuk II. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële overeenkomst, onverminderd de indexatie van de huurprijs.

Artikel 266 – Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

§ 1. De rechtspersonen bedoeld in artikel 263, § 1, verrichten tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de onderhuurder.

Vóór de in artikel 265, § 2, bepaalde vervaldatums, informeert de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten de verhuurder, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder, over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

§ 2. De onderverhuurovereenkomst voorziet in een beding krachtens hetwelk de voormelde rechtspersonen, de

pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale prenante du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1^{er} à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.

Article 266 – Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1^{er}. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1^{er}, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les

huurovereenkomst na het derde huurjaar kunnen opzeggen, indien zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen niet bereikt zijn. ».

Artikel 16 (oud artikel 13) – Wijzigings-en opheffingsbepalingen

§ 1. Aan artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek wordt een § 3 toegevoegd, luidend :

« § 3. Op voordracht van de Minister die de Huisvesting onder zijn bevoegdheid heeft, kan de Regering evenwel, in functie van de door de federaal Staat aangenomen beslissingen inzake consumptieprijsindex, vaststellen dat de huurprijs van de woningen in een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangepast zou worden aan de kosten van levensonderhoud op grond van de index toepasselijk op de lonen en tegemoetkomingen krachtens de federale bepalingen. Deze bepalingen kunnen geen nominale vermindering van de geïndexeerde huurprijs tot gevolg hebben tijdens de tijdvakken waar de index toepasselijk op de lonen en vervangingstegemoetkomingen geblokkeerd wordt. ».

§ 2. In artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, worden de woorden « in de zin van artikel 1bis, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2 » vervangen, voor wat betreft de woninghuurovereenkomsten, door de woorden « in de zin van artikel 215 van de Brusselse Huisvestingscode ».

§ 3. De artikelen 1714bis, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten onderworpen aan de titel XI van de Code.

Artikelen 1736 tot 1740 en 1757 en 1758 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet langer van toepassing op de huurovereenkomsten onderworpen aan hoofdstukken III, IV en VI van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12.

§ 4. In het Burgerlijk Wetboek, wordt boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, « Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder », opgeheven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. De koninklijke besluiten van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (*Belgisch Staatsblad* van 21 augustus 1997) en van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, § 1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk

personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints. ».

Article 16 (ancien article 13) – Dispositions modificatives et abrogatoires

§ 1^{er}. À l'article 1728bis du Code civil est ajouté un § 3 rédigé comme suit :

« § 3. Toutefois, sur proposition du Ministre ayant le Logement dans ses compétences, le Gouvernement peut, en fonction des décisions prises par l'État fédéral en matière d'indice des prix à la consommation, arrêter que les loyers des baux d'habitation visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale soient adaptés au coût de la vie en se basant sur l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement selon les dispositions fédérales. Ces dispositions ne peuvent avoir pour conséquence une diminution nominale du loyer indexé durant les périodes où l'indice applicable aux salaires et revenus de remplacement est bloqué. ».

§ 2. À l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil, les mots « au sens de l'article 1bis du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2 » sont remplacés, en ce qui concerne les baux d'habitation, par les mots « au sens de l'article 215 du Code bruxellois du Logement, ».

§ 3. Les articles 1714bis, 1716, 1717, 1720, 1743, 1748, 1750, 1754 à 1756 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par le titre XI du Code.

Les articles 1736 à 1740, de même que les articles 1757 et 1758 du Code civil cessent d'être applicables en Région de Bruxelles-Capitale aux baux régis par les chapitres III, IV et VI du titre XI du Code, inséré par l'article 12.

§ 4. Dans le Code civil, le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, « Des règles particulières aux baux relatif à la résidence principale du preneur », est abrogé en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 5. Les arrêtés royaux du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité (*Moniteur belge* du 21 août 1997) et du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 10, § 1^{er}, dernier alinéa, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) et de

II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) en van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 2007) worden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgeheven.

Artikel 17 (oud artikel 14) – Overgangsbepalingen

§ 1. Deze ordonnantie treedt in werking op de datum vastgesteld door de Regering.

§ 2. Hoofdstuk IV/I van titel X ingevoegd in de Code door de artikelen 8 tot 11 is van toepassing op de huurovereenkomsten die afgesloten of hernieuwd worden na haar inwerkingtreding.

§ 3. Onverminderd artikel 218, § 3, van afdeling I van hoofdstuk II van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, zijn hoofdstukken I tot III van deze titel XI van toepassing op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van zijn inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de artikelen 217, 218 en 219, §§ 4 en 5, die enkel van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na zijn inwerkingtreding afgesloten of hernieuwd worden.

§ 4. Hoofdstuk IV van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, treedt in werking op een datum vastgesteld door de Regering en is van toepassing op de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van dit hoofdstuk IV afgesloten of hernieuwd zijn.

§ 5. Hoofdstukken V tot VII van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, zijn van toepassing op de huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze hoofdstukken afgesloten of hernieuwd zijn.

§ 6. Artikel 227 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten, behoudens indien een opzegging door de huurder aan de verhuurder werd gegeven door toepassing van artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, Hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek vóór de inwerkingtreding van onderhavige ordonnantie.

§ 7. Artikel 229 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de huurovereenkomsten die lopen wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie optreedt.

§ 8. Artikel 230 van titel XI van de Code, ingevoegd door artikel 12, is van toepassing op de overdrachten en op de onderverhuringen die afgesloten zijn, te rekenen vanaf de inwerkintreding van onderhavige ordonnantie.

l’article 11bis, du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil (*Moniteur belge* du 21 mai 2007) sont abrogés en ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 17 (ancien article 14) – Dispositions transitoires

§ 1^{er}. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§ 2. Le chapitre IV/I du titre X inséré dans le Code par les articles 8 à 11 est applicable aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 3. Sans préjudice de l’article 218, § 3, de la section Ire du chapitre II du titre XI du Code, inséré par l’article 12, les chapitres I à III de ce titre XI sont applicables aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur à l’exception des articles 217, 218 et 219, §§ 4 et 5, qui sont uniquement applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. Le chapitre IV du titre XI du Code, inséré par l’article 12, entre en vigueur à la date établie par le Gouvernement et s’applique aux baux conclus ou renouvelés après l’entrée en vigueur de ce chapitre IV.

§ 5. Les chapitres V à VII du titre XI du Code, insérés par l’article 12, sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après l’entrée en vigueur de ces chapitres.

§ 6. L’article 227 du titre XI du Code, inséré par l’article 12, s’applique aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l’article 3, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil avant l’entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 7. L’article 229 du titre XI du Code, inséré par l’article 12, est applicable aux baux en cours lorsque l’aliénation du bien loué est postérieure à l’entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 8. L’article 230 du titre XI du Code, inséré par l’article 12, s’applique aux cessions et aux sous-locations conclues à compter de l’entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 9. Artikel 13, § 3, eerste lid, treedt in werking, wat betreft artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek, op de datum van inwerkingtreding van het besluit van de Regering bedoeld in artikel 223, § 3, van hoofdstuk II van titel XI van de Code.

§ 9. L'article 13, § 3, alinéa 1^{er}, entre en vigueur, en ce qui concerne les articles 1754 à 1756 du Code civil, à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement prévu à l'article 223, § 3, du chapitre II du titre XI du Code.

VI. Bijlagen

1. Bijlage

Amendementen

NR. 1 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 33°, de woorden « en die in een precaire toestand verkeert » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de regeling inzake de glijdende huurovereenkomst te preciseren, zonder dat de personen die ze genieten worden gestigmatiseerd.

NR. 2 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 9

In het ontworpen artikel 200bis, tweede lid, de woorden « in de precontractuele fase » en de woorden «, dit wil zeggen in het kader van de selectie en de toegang tot huisvesting, en » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied betreffende de gegevens die de verhuurder kan opeisen bij een kandidaat-huurder, en de bewijsstukken daarvan, te beperken tot de contractuele fase, te weten de fase van het sluiten van de huurovereenkomst.

NR. 3 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de woorden « Onder voorbehoud van toepassing van § 2, » en de woorden «, wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder » te doen vervallen en de woorden « kan de verhuurder » te vervangen door de woorden « De verhuurder kan, ».

VI. Annexes

1. Annexe

Amendements

N° 1 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 3

À l'article 2, § 1^{er}, 33°, en projet, supprimer les mots « en état de précarité ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

N° 2 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 9

À l'article 200bis, alinéa 2, en projet, supprimer les mots « au stade précontractuel, c'est-à-dire dans le cadre de la sélection et de l'accès au logement, et ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à limiter le champ d'application relatif aux données exigibles par le bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – au seul stade contractuel, c'est-à-dire lors de la conclusion du bail.

N° 3 (de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, supprimer les mots « Sous réserve de l'application du paragraphe 2, lorsqu'il procède à la sélection du candidat preneur ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied betreffende de gegevens die de verhuurder kan opeisen bij een kandidaat-huurder, en de bewijsstukken daarvan, te beperken tot de contractuele fase, te weten de fase van het sluiten van de huurovereenkomst.

NR. 4 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, na de woorden « de volgende algemene gegevens inwinnen », de woorden «, met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer » toe te voegen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe ervoor te zorgen dat de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer wel degelijk van toepassing zijn op alle in artikel 200ter bedoelde algemene gegevens, en de bewijsstukken daarvan.

NR. 5 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepalingen onder 3° tot 7° als volgt te vervangen :

« 3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen ;

4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat ;

5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de algemene gegevens die een verhuurder bij een kandidaat-huurder in het kader van het sluiten van de huurovereenkomst kan opeisen, en de bewijsstukken daarvan, te vereenvoudigen en vast te stellen.

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à limiter le champ d'application relatif aux données exigibles par le bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – au seul stade contractuel, c'est-à-dire lors de la conclusion du bail.

N° 4 (de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, insérer les mots «, dans le respect des règlementations relatives à la protection de la vie privée, » entre les mots « recueillir » et les mots « les données générales suivantes ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à ce que les règlementations relatives à la protection de la vie privée s'appliquent bien à l'ensemble des données générales – et de leurs justificatifs – visées par l'article 200ter.

N° 5 (de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, remplacer les 3° à 7° par ce qui suit :

« 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;

4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;

5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à simplifier et à définir les données générales exigibles d'un bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – lors de la conclusion du bail.

NR. 6 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, de tweede paragraaf als volgt te vervangen :

« § 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de algemene informatie te bepalen die een verhuurder van een kandidaat-huurder kan vragen – en de Verantwoordingsstukken – bij het sluiten van een huurovereenkomst, en de Regering te machtigen de inzameling van deze informatie in een gestandaardiseerd document te uniformiseren. De Regering kan in dat verband het domein van de opeisbare algemene gegevens uitbreiden, maar enkel na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum. Dit amendement verhindert echter niet dat de partijen op vrijwillige basis andere informatie uitwisselen over het voorwerp van de huurovereenkomst met het oog op het creëren van een vertrouwensrelatie.

NR. 7 (van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 1, tussen de woorden «Burgerlijk Wetboek» en de woorden «heeft de verhuurder», de woorden «en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikel 237» in te voegen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de bepalingen te beperken tot de huurovereenkomsten van lange duur.

N° 6 (deMme Nadia ELYOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, en projet, remplacer le paragraphe 2 par ce qui suit :

« § 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1^{er}. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à définir les données générales exigibles d'un bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – lors de la conclusion du bail, tout en habilitant le Gouvernement à uniformiser dans un document standard la récolte de ces données. Le Gouvernement peut, dans ce cadre, étendre le champ des données générales exigibles mais uniquement après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances. Cet amendement ne constitue toutefois pas une limitation pour les parties d'échanger, de manière réciproque et volontaire, d'autres informations en lien avec l'objet du contrat de bail en vue d'établir une relation de confiance mutuelle.

N° 7 (deM. MohamedOURIAGHLI,Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 1^{er}, en projet, insérer les mots «et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue à l'article 237,» entre les mots «Code civil,» et les mots «le bailleur a le droit».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser et à limiter le champ d'application du dispositif aux baux de longue durée.

NR. 8 (van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, paragraaf 1 aan te vullen met de bepaling onder 5°, luidende :

« 5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken. ».

VERANTWOORDING

Cet amendement vise à préciser que le dispositif exclut les travaux qui viseraient à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219, c'est-à-dire afin qu'il réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prévues à l'article 4 du Code du Logement.

NR. 9 (van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 2, de woorden « op elk ogenblik, op uitdrukkelijke wijze en voorafgaand aan » te vervangen door de woorden « op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand vóór ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe te preciseren dat de stijging van de huurprijs die mogelijk gemaakt wordt door deze bepaling, uiterlijk een maand voor het begin van de werken afgesproken moet worden.

NR. 10 (van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 2, een tweede lid in te voegen luidend :

« Deze verhoging staat in verhouding tot de reële kost van de uitgevoerde werken, de verbetering van de energieprestatie, en wordt met het akkoord van beide partijen bepaald. ».

N° 8 (de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221 en projet, compléter le paragraphe 1^{er} par un 5° rédigé comme suit :

« 5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser que le dispositif exclut les travaux qui viseraient à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219, c'est-à-dire afin qu'il réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prévues à l'article 4 du Code du Logement.

N° 9 (de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, remplacer les mots « à tout moment, de façon expresse et préalablement à » par les mots « de façon expresse et au plus tard un mois avant ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser que l'augmentation de loyer rendue possible par ce dispositif doit être convenue au plus tard un mois avant le début des travaux.

N° 10 (de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, ajouter un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique, et déterminée de commun accord entre les parties. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe te preciseren dat de stijging van de huurprijs in verhouding moet staan tot de reële kost van de uitgevoerde werken, de verbetering van de energieprestatie, en met het akkoord van beide partijen bepaald moet worden.

NR. 11 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 225, het tweede lid als volgt aan te vullen :

«zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte en het aantal bestaande ruimtes. De Regering kan ook bepalen dat de huurprijzen in dit rooster verhoogd of verlaagd worden op basis van andere criteria zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak. Het rooster is gemakkelijk toegankelijk voor het publiek ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de bepalingen aan te vullen met een precisering van de interne en externe huisvestingscriteria die het roosten van de referentiehuurprijzen bepalen. Het preciseert verder dat elementen van comfort of ongemak tot een verhoging of een verlaging van de huurprijs kunnen leiden. Dit rooster moet tot slot gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek.

NR. 12 (van mevrouw Caroline DÉSIR, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 227, tweede lid, de woorden «artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid» te vervangen door de woorden «de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid».

VERANTWOORDING

Dit amendement preciseert de strekking van de bepaling en brengt de tekst in overeenstemming met de gewenste

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser que l'augmentation de loyer doit être proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique, et que le montant de cette augmentation doit être déterminé de commun accord entre les parties.

N° 11 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 225 en projet, compléter l'alinéa 2 par ce qui suit :

«tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à compléter le dispositif en précisant les critères internes et externes au logement sur lesquels sera construite la grille des loyers de référence. Il précise également que des éléments de confort et d'inconfort peuvent mener à une majoration ou à une minoration du loyer de référence. Enfin, le dispositif prévoit explicitement que cette grille doit être aisément accessible au public.

N° 12 (de Mme Caroline DÉSIR, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 227, alinéa 2, en projet, remplacer les mots «l'article 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, l'article 238, alinéa 3, et l'article 256, § 2, alinéa 2» par les mots «les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2».

JUSTIFICATION

Cet amendement précise la portée de la disposition et vise à mettre le texte en conformité avec la modification

wijziging in artikel 238 betreffende de huurovereenkomsten van korte duur.

NR. 13 (van de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 232, tweede lid, de woorden « van de van toepassing zijnde wetgeving » te vervangen door de woorden « van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt verkeerde interpretaties te voorkomen. Uiteindelijk gaat het erom de aandacht van de eigenaar te vestigen op het lot van de goederen waarvan hij afstand wenst te doen ingevolge het overlijden van zijn huurder en na beëindiging van de huurovereenkomst krachtens het eerste lid. Hij heeft immers de keuze tussen verschillende mogelijkheden : ofwel beslist hij ze te bewaren, aangezien wat zich ter plaatse bevindt na de beëindiging van de huurovereenkomst hem voortaan toebehoort ; ofwel beslist hij ze weg te geven of te verkopen ; ofwel beslist hij er afstand van te doen door ze op de openbare weg te plaatsen. Indien hij gebruik maakt van deze mogelijkheid, moet zijn aandacht evenwel gevestigd worden op het feit dat er enkele regels bestaan, die voortaan uitdrukkelijk worden aangehaald en moeten worden nageleefd. Deze bepalingen werden trouwens aangehaald door de Adviesraad voor de Huisvesting in het advies dat hij op 30 september 2016 indiende inzake het voorontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst.

NR. 14 (van de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 232, derde lid, de woorden « op eenzijdig verzoek » te vervangen door de woorden « op eenzijdig verzoek, ingediend door de verhuurder of zijn raadgever. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt tegemoet te komen aan mogelijke praktische problemen bij de banken voor de

voulue à l'article 238 relatif aux baux de courte durée.

N° 13 (de MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 232, alinéa 2, en projet, remplacer les mots « de la législation applicable » par les mots « des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à éviter les interprétations erronées. Il s'agit au final d'attirer l'attention du propriétaire quant au sort des biens dont il désirerait se séparer à la suite du décès de son locataire et après résiliation du bail conformément à l'alinéa 1^{er}. Il a en effet le choix entre différentes possibilités : soit il décide de les garder dès lors que ce qui reste dans les lieux après la résiliation du bail lui appartient désormais ; soit il décide de les donner ou de les vendre ; soit il décide de s'en séparer en les déposant sur la voie publique. S'il fait usage de cette possibilité, il doit néanmoins avoir l'attention attirée sur le fait que certaines règles, désormais citées explicitement, existent et doivent être respectées. Ces dispositions étaient d'ailleurs citées par le Conseil consultatif du logement dans son avis remis le 30 septembre 2016 à propos de l'avant-projet d'ordonnance sur la régionalisation du bail.

N° 14 (de MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 232, alinéa 3, en projet, remplacer les mots « sur simple demande » par les mots « sur requête unilatérale déposée et signée par le bailleur ou son conseil ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à rencontrer les problèmes pratiques que le bailleur qui fait usage de cette disposition

verhuurder die gebruik maakt van deze bepaling. De huidige handelswijze is dat de banken de huurwaarborg enkel vrijmaken mits voorlegging van het akkoord tussen de partijen of een gerechtelijke beslissing. De vzw FEBELFIN werd geraadpleegd, en kennelijk zal zij dit standpunt in de toekomst handhaven uit vrees dat de banken verantwoordelijk gesteld worden. Zij vindt immers dat de bankinstellingen geen enkel middel hebben om na te gaan of voldaan is aan de in het eerste lid bepaalde nodige voorwaarden voor de beëindiging van de huurovereenkomst, en dat misbruiken, bedrog van weinig scrupuleuze verhuurders zich nog kan voordoen en zou kunnen leiden tot problemen voor de banken die de waarborg « op eenzijdig verzoek » zouden vrijgemaakt hebben. Om te voorkomen dat deze bepaling dode letter blijft, maar ook ter voorkoming van het soms dure of tijdrovende beroep op de dienst van een advocaat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1026, 5°, van het gerechtelijk wetboek, wordt voortaan bepaald dat de verhuurder ondanks alles een eenzijdig verzoek moet indienen om het bedrag van een waarborg te laten vrijmaken voor hem. Alleen kan hij dit voortaan ook doen met eigen middelen.

NR. 15 (van mevrouw Caroline DÉSIR, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 235, de woorden « derde lid » te vervangen door de woorden « derde en vierde lid. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de tekst in overeenstemming te brengen met de gewenste wijziging in artikel 238 betreffende de huurovereenkomsten van korte duur.

NR. 16 (van mevrouw Caroline DÉSIR, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het derde lid te vervangen door twee nieuwe leden, luidend als volgt :

« Behoudens verlenging, loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn. »

risque de rencontrer auprès des banques. En effet, dans la pratique actuelle, les banques ne libèrent que sous réserve de la production de l'accord des parties ou d'une décision judiciaire. L'ASBL FEBELFIN a été consultée et il semble qu'elle maintiendra cette position à l'avenir de crainte de voir la responsabilité des banques engagée. En effet, elle estime que les institutions bancaires n'ont aucun moyen de vérifier que les conditions nécessaires à la résiliation du bail visées à l'alinéa 1^{er} sont remplies et que des abus, des fraudes de bailleurs peu scrupuleux ou des contestations par des héritiers pourraient tout à fait encore survenir et mettre à mal des banques qui auraient libéré la garantie « sur simple demande ». Dès lors, afin d'éviter que cette disposition ne reste lettre morte mais aussi d'éviter le recours obligatoire, parfois onéreux ou chronophage, au service d'un avocat conformément au prescrit de l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, il est désormais prévu que le bailleur doive malgré tout déposer une requête unilatérale en vue de voir libérer à son profit le montant de la garantie. Seulement, il pourra désormais le faire également par ses propres moyens.

N° 15 (de Mme Caroline DÉSIR, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 235 en projet, remplacer les mots « alinéa 3 » par les mots « alinéas 3 et 4 ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à mettre le texte en conformité avec la modification voulue à l'article 238 relatif aux baux de courte durée.

N° 16 (de Mme Caroline DÉSIR, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 238 en projet, remplacer l'alinéa 3 par deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

« Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue. »

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen meegedeelde opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzegging van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel vroegtijdig beëindigen onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzegging van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de mogelijkheden tot vroegtijdige beëindiging voor de huurovereenkomsten van korte duur beter aan te geven. Dat wordt onmogelijk gemaakt voor de huurovereenkomsten van minder dan 6 maanden, zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid voor de partijen om ter zake tot een gemeenschappelijk akkoord te komen. Voor de huurovereenkomsten van langere duur wordt de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging beperkt voor de verhuurder, enkel wegens persoonlijke of familiale redenen en volgens de in artikel 237, § 2, bepaalde nadere regels.

NR. 17 (van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 240, tussen het derde en het vierde lid een lid in te voegen, luidend als volgt :

« In het kader van deze driejaarlijkse herziening, kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst. »

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de mogelijkheden tot driejaarlijkse herziening te beperken indien de huurprijs werd verhoogd in het kader van de renovatiewerken tijdens de huurovereenkomst, volgens de nadere regels die bepaald worden in het aldus gewijzigde artikel 221.

NR. 18 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à mieux baliser les capacités de résolution anticipative pour les baux de courte durée. Cette capacité est rendue impossible pour les baux d'une durée inférieure à 6 mois sans préjudice pour les parties d'en convenir de commun accord. Pour les baux d'une durée supérieure, la capacité de résolution anticipée est limitée dans le chef du bailleur uniquement pour un motif d'occupation personnelle ou familiale et selon les modalités définies à l'article 237, § 2.

N° 17 (de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 240 en projet, insérer entre les alinéas 3 et 4 un alinéa rédigé comme suit :

« Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à limiter les possibilités de révision triennale si le loyer a fait l'objet d'une augmentation convenue dans le cadre des travaux de rénovation en cours de bail, selon les modalités définies à l'article 221 tel que modifié.

N° 18 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 263, § 2, de woorden «de door de huurder te verwezenlijken doelstellingen op het einde van de periode van sociale begeleiding» te vervangen door de woorden «de door de in paragraaf 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt te verduidelijken, met het oog op respect voor de privacy van de betrokken personen en volgens de regels die van toepassing zijn op het algemeen stelsel van de huurovereenkomst, dat de regeling van de glijdende huurovereenkomst enkel gewag mag maken van de algemene doelstellingen die nagestreefd worden door de rechtspersoon en die beogen zich te verzekeren van de bekwaamheid voor de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

NR. 19 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 264, § 1, de woorden «In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1,» te vervangen door de woorden «Een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, kan».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt het toepassingsgebied van het systeem van de glijdende huurovereenkomst te verduidelijken, zonder de personen die ervan gebruik maken te stigmatiseren.

NR. 20 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 264, § 1, de woorden «die in een precaire toestand verkeert» tussen de woorden «aan de persoon» en de woorden «waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is» te doen vervallen.

Article 12

À l'article 263, § 2, en projet, remplacer les mots «les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social» par les mots «les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1^{er} afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser, dans un souci de respect de la vie privée des personnes concernées et selon les règles applicables au régime général du bail, que le dispositif du bail glissant ne peut faire mention que des objectifs généraux poursuivis par la personne morale et qui visent à s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

N° 19 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 264, § 1^{er}, en projet, supprimer les mots «Dans le cadre de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité,».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

N° 20 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 264, § 1^{er}, en projet, supprimer les mots «en état de précarité» entre les mots «à la personne» et les mots «dont elle est responsable».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de regeling inzake de glijdende huurovereenkomst te preciseren, zonder dat de personen die ze genieten worden gestigmatisseerd.

NR. 21 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 264, § 3, vierde lid, de woorden « aan de voorwaarden van de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst voldaan werd » te vervangen door de woorden « de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe, ter wille van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen en volgens de regels die van toepassing zijn op het algemene stelsel van de huurovereenkomsten, te preciseren dat de regeling inzake glijdende huurovereenkomst enkel melding mag maken van de algemene doelstellingen die nagestreefd worden door de rechtspersoon en die ertoe strekken er zich van te vergewissen dat de onderhuurder bekwaam is om de verplichtingen die uit de hoofduurovereenkomst voortvloeien, na te komen.

NR. 22 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 1, eerste lid, de woorden « die in een precaire toestand verkeert » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de regeling inzake de glijdende huurovereenkomst te preciseren, zonder dat de personen die ze genieten worden gestigmatisseerd.

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

N° 21 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 264, § 3, alinéa 4, en projet, remplacer les mots « les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites » par les mots « les objectifs généraux poursuivis sont atteints ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser, dans un souci de respect de la vie privée des personnes concernées et selon les règles applicables au régime général du bail, que le dispositif du bail glissant ne peut faire mention que des objectifs généraux poursuivis par la personne morale et qui visent à s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

N° 22 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, supprimer les mots « en état de précarité ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

NR. 23 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 1, het tweede lid als volgt te vervangen :

« Vóór de vervaldagen bedoeld bij artikel 265, § 2, licht de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten, de verhuurder in over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen. ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe het kader te preciseren waarbinnen de rechtspersoon de verhuurder kan inlichten over de mate waarin de algemene doelstellingen worden bereikt en de onderhuurder in staat is om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, over te nemen.

NR. 24 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 2, eerste lid, de woorden « aan de voorwaarden voor de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst niet voldaan werd » te vervangen door de woorden « de nagestreefde algemene doelstellingen niet bereikt zijn ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe, ter wille van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen en volgens de regels die van toepassing zijn op het algemene stelsel van de huurovereenkomsten, te preciseren dat de regeling inzake glijdende huurovereenkomst enkel melding mag maken van de algemene doelstellingen die nagestreefd worden door de rechtspersoon en die ertoe strekken er zich van te vergewissen dat de onderhuurder bekwaam is om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen.

N° 23 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 1^{er}, en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur quant à la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser le cadre dans lequel la personne morale peut informer le bailleur de la poursuite de ses objectifs généraux qui visent à permettre au sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

N° 24 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

À l'article 266, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots « les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites » par les mots « les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à préciser, dans un souci de respect de la vie privée des personnes concernées et selon les règles applicables au régime général du bail, que le dispositif du bail glissant ne peut faire mention que des objectifs généraux poursuivis par la personne morale et qui visent à s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

NR. 25 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 2, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement heeft twee doelstellingen. In de eerste plaats strekt het ertoe dat deze bepaling niet van toepassing is op de overheden (zoals de OCMW's) die van de regeling gebruik zouden kunnen maken, want ze is in strijd met hun verplichtingen. Vervolgens moet elke vereniging die van de regeling gebruik zou maken, in staat blijven om de sociale huurbegeleiding die ze aanbiedt, na een mislukking al dan niet te beëindigen.

NR. 26 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, paragraaf 3 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de machtiging aan de Regering, vergelijkbaar met die waarin artikel 263 voorziet, te beperken, opdat de rechtspersonen die het gebruik van deze regeling verantwoorden, de algemene doelstellingen bekendmaken die ze nastreven om als operator van deze regeling te worden opgenomen.

NR. 27 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 5/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 5/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 5/1. Artikel 28bis van de Huisvestingscode als volgt te wijzigen :

« Art. 28bis. De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie, die binnen elke gemeente en elk OCMW moet worden opgericht, met het oog op de toewijzing van de woningen

N° 25 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 2, en projet, supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

Cet amendement a un double objectif. Il vise premièrement à ce que les pouvoirs publics (comme les CPAS) qui pourraient faire usage du dispositif ne soient pas visés par cette disposition qui est contraire à leurs obligations. Ensuite, chaque association qui entrerait dans ce dispositif doit conserver sa capacité à mettre fin ou non, des suites d'un échec, à l'accompagnement social locatif qu'elle offre à une personne.

N° 26 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, en projet, supprimer le paragraphe 3.

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à limiter la délégation au Gouvernement – similaire à celle prévue à l'article 263 – afin que les personnes morales qui justifieront l'usage de ce dispositif devront faire état des objectifs généraux qu'elles poursuivent en vue d'être reprises comme opérateur de ce dispositif.

N° 27 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 5/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 5/1 rédigé comme suit :

« Art. 5/1. L'article 28bis du Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 28bis. Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante, à créer au sein de chaque commune et de chaque centre public d'action sociale, pour l'attribution des logements appartenant aux communes et

die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad en de OCMW-raad stellen de werkwijze van deze commissie vast. ».

VERANTWOORDING

Het amendement strekt ertoe de onafhankelijke toewijzingscommissies, die vroeger bedoeld werden in artikel 28bis van de Huisvestingscode, in ere te herstellen.

NR. 28 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 6/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 6/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 6/1. In artikel 193 van de Code wordt de bepaling onder 9º opgeheven. ».

VERANTWOORDING

Dit punt verwijst naar artikel 200, § 2, dat opgeheven wordt door artikel 7 van dit ontwerp van ordonnantie.

NR. 29/1 in hoofdorde (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepaling onder 6º te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder het recht heeft om nog, vóór de huurovereenkomst, een samenstelling van het gezin te vragen aan de kandidaat-huurders. Dat is volgens ons een slecht idee, om minstens drie redenen :

- De samenstelling van het gezin is een administratief document, dat bepaalde kandidaat-huurders, zoals de daklozen en de mensen zonder papieren, niet kunnen verkrijgen.
- De samenstelling van het gezin kan snel veranderen (geboorte, scheiding, samenwoning, vertrek of opvang van een kind of een ander verwant...). Het belang om de samenstelling te kennen is dus relatief. De samenstelling kan trouwens in de loop der tijden veranderen.
- Er is een duidelijk gevaar dat de vraag naar dit soort documenten algemeen wordt bij de verhuurders. De kandidaat-huurders zullen er dus belang bij hebben om op voorhand te beschikken over dit soort document bij hun zoektocht. Dat kost tijd en geld. Ook voor de

aux centres publics d'action sociale. Le conseil communal et le conseil de l'action sociale en déterminent la composition et le mode de fonctionnement. ».

JUSTIFICATION

L'amendement vise à rétablir les commissions indépendantes d'attribution précédemment prévues dans l'article 28bis du Code du Logement.

N° 28 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 6/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 6/1 rédigé comme suit :

« Art. 6/1. Dans l'article 193 du Code, le 9º est abrogé. ».

JUSTIFICATION

Ce point se réfère à l'article 200, § 2, du Code, qui est supprimé par l'article 7 du présent projet d'ordonnance.

N° 29/1 à titre principal (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 10

À l'article 200ter, § 1er, en projet, supprimer le 6º.

JUSTIFICATION

L'article en projet prévoit que le bailleur est en droit de demander, à un stade précontractuel, une composition de ménage aux candidats bailleurs. Cela nous semble une mauvaise idée pour au moins trois raisons :

- La composition de ménage est un document administratif, inaccessible à certains candidats preneurs tels que les sans-papiers et les sans-abri.
- La situation de composition d'un ménage peut évoluer rapidement (naissance, séparation, mise en ménage, départ ou accueil d'un enfant ou d'un autre parent...). Dès lors, l'intérêt de connaître la composition de ménage est très relatif. Et n'empêche nullement l'évolution de cette composition dans le temps.
- Il y a un risque clair de généralisation des demandes de ce type de document de la part des bailleurs. Cela signifie que les candidats bailleurs, dans le cadre de leur recherche, auront intérêt à disposer proactivement de ce document. Or, ce type de démarche est coûteux

gemeenten die het document moeten afgeven is dat een bijkomende last.

Het commentaar bij de artikelen bepaalt dat de weigering van de huurder om gegevens over zijn gezins-samenstelling mee te delen, de verhuurder niet het recht geeft om te weigeren een huurovereenkomst te sluiten met hem. De Raad van State wijst erop dat deze stelling niet coherent is met de tekst : « vermits luidens het ontwerp de verhuurder die gegevens kan inwinnen, wordt minstens gesuggereerd dat wanneer de verhuurder weigert om een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat één van die gegevens mee te delen, er geen (vorm van) discriminatie kan zijn. » Met andere woorden, het is niet coherent om in het ontwerp zowel te bepalen dat de verhuurder deze documenten kan vragen als dat hij de overeenkomst niet kan weigeren indien hij deze informatie niet krijgt. Oftewel is het hypocriet.

NR. 29/2 in bijkomende orde (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepaling onder 6° als volgt te vervangen :

« 6° *ter informatie, het aantal personen dat op het eerste gezicht het goed zal bezetten ;* ».

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder het recht heeft om nog, vóór de huurovereenkomst, een samenstelling van het gezin te vragen aan de kandidaat-huurders. Dat is volgens ons een slecht idee, om minstens drie redenen :

- De samenstelling van het gezin is een administratief document, dat bepaalde kandidaat-huurders, zoals de daklozen en de mensen zonder papieren, niet kunnen verkrijgen.
- De samenstelling van het gezin kan snel veranderen (geboorte, scheiding, samenwoning, vertrek of opvang van een kind of een ander verwant...). Het belang om de samenstelling te kennen is dus relatief. De samenstelling kan trouwens in de loop der tijden veranderen.
- Er is een duidelijk gevaar dat de vraag naar dit soort documenten algemeen wordt bij de verhuurders. De kandidaat-huurders zullen er dus belang bij hebben om op voorhand te beschikken over dit soort document bij hun zoektocht. Dat kost tijd en geld. Ook voor de gemeenten die het document moeten afgeven is dat een bijkomende last.

en temps et en argent. Sans parler du fait que cela pourrait engendrer une charge supplémentaire pour les communes, chargée de délivrer ce type de document.

Le commentaire des articles expose que le refus de produire la composition de ménage de la part du candidat bailleur « ne peut justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de bail ». Le Conseil d'État relève que cette assertion n'est pas cohérente avec le texte puisque « dès lors que selon le projet, le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces information, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination ». Dit autrement, disposer dans le projet que le bailleur peut demander ces documents et, à la fois, qu'il ne peut refuser le bail s'ils ne lui sont pas fournis est contradictoire, incohérent. Ou tout simplement hypocrite.

N° 29/2 à titre subsidiaire (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, remplacer le 6° comme suit :

« 6° *à titre indicatif, le nombre de personnes qui occuperont de prime abord le bien ;* ».

JUSTIFICATION

L'article en projet prévoit que le bailleur est en droit de demander, à un stade précontractuel, une composition de ménage aux candidats bailleurs. Cela nous semble une mauvaise idée pour au moins trois raisons :

- La composition de ménage est un document administratif, inaccessible à certains candidats preneurs tels que les sans-papiers et les sans-abri.
- La situation de composition d'un ménage peut évoluer rapidement (naissance, séparation, mise en ménage, départ ou accueil d'un enfant ou d'un autre parent...). Dès lors, l'intérêt de connaître la composition de ménage est très relatif. Et n'empêche nullement l'évolution de cette composition dans le temps.
- Il y a un risque clair de généralisation des demandes de ce type de document de la part des bailleurs. Cela signifie que les candidats bailleurs, dans le cadre de leur recherche, auront intérêt à disposer proactivement de ce document. Or, ce type de démarche est coûteux en temps et en argent. Sans parler du fait que cela pourrait engendrer une charge supplémentaire pour les communes, chargée de délivrer ce type de document.

Het commentaar bij de artikelen bepaalt dat de weigering van de huurder om gegevens over zijn gezins-samenstelling mee te delen, de verhuurder niet het recht geeft om te weigeren een huurovereenkomst te sluiten met hem. De Raad van State wijst erop dat deze stelling niet coherent is met de tekst : « vermits luidens het ontwerp de verhuurder die gegevens kan inwinnen, wordt minstens gesuggereerd dat wanneer de verhuurder weigert om een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat één van die gegevens mee te delen, er geen (vorm van) discriminatie kan zijn. » Met andere woorden, het is niet coherent om in het ontwerp zowel te bepalen dat de verhuurder deze documenten kan vragen als dat hij de overeenkomst niet kan weigeren indien hij deze informatie niet krijgt. Oftewel is het hypocriet.

NR. 30 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepaling onder 7° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder toegang krijgt tot een reeks gegevens van de kandidaat-huurder waaronder « het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt en dit met inachtneming van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ». Dat zou de verhuurder in staat moeten stellen te beoordelen of de kandidaat-huurder over de nodige middelen beschikt om zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen. Naast het zeer paternalistische aspect, is er een groot risico op discriminatie, wat niet aanvaard kan worden en niet in een wet gegoten mag worden. Discriminatie op grond van vermogen is gekend en deze eis biedt de verhuurders de kans om de kandidaten te kiezen met de hoogste inkomens. Ook al mag men niet vragen naar de oorsprong van de inkomens, toch wordt zulks onmiddellijk duidelijk of kan zoets gemakkelijk vastgesteld worden, bijvoorbeeld in het geval van de inkomens van het OCMW. Discriminatie op basis van statuut wordt aldus makkelijker.

NR. 31 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAEDE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 2, eerste lid, de woorden « tenzij de aanvraag een rechtmatig doeleinde nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met de beoogde doelstelling in naleving van de artikelen 195 en 197 » te schrappen.

Le commentaire des articles expose que le refus de produire la composition de ménage de la part du candidat bailleur « ne peut justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de bail ». Le Conseil d'État relève que cette assertion n'est pas cohérente avec le texte puisque « dès lors que selon le projet, le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces information, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination ». Dit autrement, disposer dans le projet que le bailleur peut demander ces documents et, à la fois, qu'il ne peut refuser le bail s'ils ne lui sont pas fournis est contradictoire, incohérent. Ou tout simplement hypocrite.

N° 30 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, supprimer le 7^o.

JUSTIFICATION

L'article en projet prévoit que le bailleur ait accès à une série de données du candidat preneur, dont « le montant des ressources financières dont dispose le preneur et ce, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée ». La Justification est que cela permettrait au bailleur d'évaluer si le candidat preneur dispose des ressources nécessaires pour faire face à ses obligations liées au bail. Outre le côté extrêmement paternaliste, le risque de discrimination pouvant découler de ce point est évident et ne peut être accepté et coulé dans la loi. Le phénomène de discrimination sur la base de la fortune est connu et cette exigence permettra aux bailleurs de sélectionner les candidats ayant les revenus les plus importants. Par ailleurs, même si l'origine des revenus ne peut être exigée, celle-ci apparaît presque automatiquement ou est facilement identifiable, comme pour les revenus du CPAS par exemple. Cela revient à faciliter la discrimination liée au statut.

N° 31 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAEDE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 10

À l'article 200ter, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, supprimer les mots « à moins que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie, dans le respect des articles 195 et 197 ».

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel zet de deur open naar andere opeisbare informatie, zonder enige garantie wat het kader betreft. De vraag rijst in het bijzonder gelet op het commentaar bij de artikelen dat voorziet in een uitzondering op het verbod om gegevens te verzamelen over leeftijd, etnische oorsprong, een uittreksel uit het strafregister, referenties, beroep, geestelijke of fysieke gezondheid. Het commentaar luidt : « De inzameling van die gegevens moet een legitieme doelstelling nastreven, gemotiveerd zijn door ernstige redenen, en mag niet verder gaan dan wat nodig is om de doelstelling te bereiken die wordt nagestreefd door de verhuurder ». De aangehaalde begrippen zijn te vaag gelet op het duidelijke risico op discriminatie. Het doel van het ontwerp is in dat verband niet duidelijk.

Wij menen dat de lijst met gegevens die opgevraagd kunnen worden, lang genoeg is om, vóór het sluiten van de overeenkomst, de rechtszekerheid van de overeenkomst en toekomstige overeenkomsten te garanderen.

NR. 32 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 11/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 11/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 11/1. Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidende :

« § 6. Alle bepalingen van een huurovereenkomst of een reglement van mede-eigendom die het voormelde principe van gelijkheid van behandeling niet respecteren, worden als nietig beschouwd. ». ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de maatregelen tegen discriminatie aan te vullen.

NR. 33 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAEDE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, paragraaf 1 als volgt te vervangen :

« § 1. De verhuurder deelt voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee :

JUSTIFICATION

La disposition en projet ouvre la porte à d'autres données exigibles, sans aucune assurance quant au cadre. La question se pose d'autant plus au vu du commentaire des articles, qui prévoit une exception à l'interdiction de recueillir les données telles que celles relatives à l'âge, à l'origine ethnique, à un extrait du casier judiciaire, aux références, à la profession ou à l'état de santé mentale ou physique. Le commentaire prévoit que « la récolte de ces données doit poursuivre une finalité légitime, être justifiée par des motifs sérieux, et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre la finalité poursuivie par le bailleur ». Les notions invoquées sont bien trop floues en regard du risque évident de discrimination. Par ailleurs, la finalité recherchée par le projet n'est pas claire sur ces aspects.

Nous estimons pour notre part la liste des données pouvant être recueillies déjà largement suffisante pour assurer, à un stade précontractuel, la sécurité juridique de l'accord et du contrat futurs.

N° 32 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 11/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 11/1 rédigé comme suit :

« Art. 11/1. L'article 204 du Code est complété par le paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un règlement de copropriété ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont sanctionnées de nullité. ». ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à compléter le dispositif de protection contre la discrimination.

N° 33 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAEDE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 217 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° de beschrijving van de woning ;
- 2° de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatiële of gemeenschappelijke lasten mag bevatten ;
- 3° het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit ;
- 4° de opsomming en het bedrag van de lasten voor de privatiële en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;
- 5° het energieprestatiecertificaat ;
- 6° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering kan deze informatie nader omschrijven en vervolledigen en zorgen voor een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegeleid moet worden. ». À l'article 217 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

VERANTWOORDING

Het behoud in deze vorm van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek leidt tot incoherente. Er zal dus niet meer naar verwezen worden, want de verhuurder is verplicht om, vóór het sluiten van de overeenkomst, de lijst met de informatie die in ons voorstel opgesomd wordt, te bezorgen.

NR. 34 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, een lid toe te voegen, luidend als volgt :

« Voor elke verhuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn mandaathouder van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. ».

VERANTWOORDING

Het gebeurt regelmatig dat de verhuurders niet voldoen aan de verplichting om een reeks informatie aan de kandidaat-huurder te bezorgen. Het is de bedoeling te zorgen

1° la description du logement ;

2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;

4° l'énumération et le montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et les formes des informations devant être communiquées par le bailleur. ».

JUSTIFICATION

Le maintien, en l'état, de l'article 1716 du Code civil, est source d'incohérence. Il n'y sera donc plus fait référence, le bailleur étant tenu de fournir, au stade précontractuel, la liste des informations énumérées dans notre proposition.

N° 34 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 12

À l'article 217, § 2, en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. ».

JUSTIFICATION

Il est courant que les bailleurs ne respectent pas l'obligation de communiquer une série d'informations au candidat locataire. L'objectif est de prévoir une sanction pour tout

voor een sanctie voor iedere verhuurder die de verplichtingen in het ontworpen artikel 217, § 1, niet zou naleven.

NR. 35 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 1, de bepaling onder 4° als volgt te vervangen :

« 4° het bedrag van de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatiële of gemeenschappelijke lasten mag omvatten. ».

VERANTWOORDING

Er is nood aan deze verplichting om een onderscheid te maken tussen het bedrag van de huurprijs en de privatiële en gemeenschappelijke lasten, om de kandidaat-huurder zo duidelijk mogelijke informatie te geven.

NR. 36 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, paragraaf 1 aan te vullen met de bepalingen onder 5° tot 7°, luidend als volgt :

« 5° de opsomming en het bedrag van de lasten voor de privatiële en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betrekking tot periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;

6° de vermelding van het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, en, in voorkomend geval, van de nummers van de tellers en de EAN-codes of elke andere identificatiecode ;

7° het geïndexeerde bedrag van de lopende huurovereenkomst. ».

VERANTWOORDING

Andere gegevens dan die bedoeld in het ontworpen artikel moeten zeker in de huurovereenkomst staan om de kandidaat-huurder zo goed mogelijk te informeren. Dat is bijvoorbeeld het geval met de lasten en het bedrag van de lasten.

bailleur qui ne respecterait pas les obligations fixées par l'article 217, § 1^{er}, en projet.

N° 35 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 1^{er}, en projet, remplacer le 4° par ce qui suit :

« 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes. ».

JUSTIFICATION

Il est nécessaire d'instaurer cette obligation de différencier le montant du loyer des charges, qu'elles soient privatives ou communes, et ce, afin que le candidat locataire ait accès à l'information la plus précise possible.

N° 36 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 218 en projet, compléter le paragraphe 1^{er} par les 5° à 7° rédigés comme suit :

« 5° l'énumération et le montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification ;

7° le montant du loyer du bail en cours, indexé. ».

JUSTIFICATION

D'autres données que celles prévues par l'article en projet doivent impérativement figurer dans le bail afin d'informer au mieux le candidat locataire. C'est le cas notamment des charges et de leur montant.

Om onverantwoorde stijgingen van de huurprijs tussen de ene en de andere huurovereenkomst te voorkomen, is het ook belangrijk dat de huurprijs betaald door de vorige huurder ook gepreciseerd wordt.

NR. 37 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, paragraaf 4 als volgt te vervangen :

« § 4. *De Regering stelt een verplicht standaardmodel van een huurovereenkomst vast.* ».

VERANTWOORDING

De indicatieve waarde van de type huurovereenkomst bedoeld in het ontworpen artikel is niet verantwoord, vooral omdat er reeds belangrijk werk geleverd is in 2006-2007, tijdens een experiment met de paritaire commissies. Dit model zou overgenomen en opgelegd kunnen worden, om de markt transparanter te maken.

NR. 38 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 219, § 3, tussen het tweede en het derde lid een lid in te voegen, luidend als volgt :

« *Tenzij bewijs van het tegendeel geleverd wordt, hebben de verslagen van de gewestelijke inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bewijskracht.* ».

VERANTWOORDING

Bedoeling is het vrederecht en de huisvestingsinspectie dichter bij elkaar te brengen en de wisselwerking tussen burgerrechtelijke en administratieve actie te verbeteren. De verslagen van de gewestelijke huisvestingsinspectie zouden bewijskracht moeten krijgen bij de vrederechter, vooral omdat de deskundigen in het gewestbestuur de normen van de Huisvestingscode bepalen.

NR. 39 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, § 1, het tweede lid met de volgende zin aan te vullen :

Il est aussi important, pour prévenir les augmentations injustifiées de loyer d'un bail à l'autre, que le montant du loyer payé par le locataire antérieur soit spécifié.

N° 37 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 218 en projet, remplacer le paragraphe 4 par ce qui suit :

« § 4. *Le Gouvernement arrête un modèle de bail-type obligatoire.* ».

JUSTIFICATION

La valeur indicative du bail-type, prévue dans la disposition en projet, ne se justifie pas : il doit être rendu obligatoire, d'autant qu'un travail important a déjà été fourni en 2006-2007 lors d'une expérience de commissions paritaires. Ce modèle pourrait être repris et imposé, afin de rendre le marché plus transparent.

N° 38 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 219, § 3, en projet, insérer un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 2 et 3 :

« *Sauf preuve du contraire, les rapports réalisés par le service d'inspection régionale du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale font foi.* ».

JUSTIFICATION

L'idée est d'amorcer un rapprochement entre la justice de paix et l'inspection du logement, pour améliorer davantage l'articulation entre action civile et action administrative. Les rapports de la DIRL (Direction de l'inspection régionale du logement) devraient avoir valeur probante auprès de la justice de paix, d'autant que les experts au sein de l'administration régionale maîtrisent les normes du Code du logement.

N° 39 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 220, § 1^{er}, en projet, compléter l'alinéa 2 par la phrase suivante :

« Indien er in het goed individuele meters aanwezig zijn, omvatten de intredende en uittredende plaatsbeschrijvingen het overzicht van het(de) verbruikscijfer(s) en de nummers van de meters, de EAN-codes en alle andere identificatie-codes van de meters voor water, gas en elektriciteit. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement is ingegeven door de opmerkingen van het steunpunt SocialEnergie van de FBMD, dat onderstreept dat de verbruiksoverzichten regelmatig problemen doen rijzen. De anomalieën zouden snel opgespoord kunnen worden door middel van overzichten en identificatie van de meters.

NR. 40 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, paragraaf 2 als volgt te vervangen :

« § 2. De Regering stelt een verplicht standaardmodel van intredende plaatsbeschrijving vast. ».

VERANTWOORDING

Een onduidelijke uittredende plaatsbeschrijving leidt gemakkelijker tot conflicten. Bovendien zouden bepaalde elementen altijd in een plaatsbeschrijving moeten staan. Een model voor een plaatsbeschrijving is de eenvoudigste piste.

NR. 41 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 221, § 2, twee leden toe te voegen, luidende :

« In geval van werken ter verbetering van de energieprestatie, mag de verhoging van de huurprijs het bedrag van de verwachte winst op het vlak van energieconsumptie niet overschrijden.

De Regering bepaalt een wijze om de winst op het vlak van energieverbruik te berekenen. ».

VERANTWOORDING

Het is normaal dat de uitvoering van werken ter verbetering van de energieprestatie leidt tot een verhoging van de huurprijs. Die verhoging moet echter gereguleerd worden, met een maximumbedrag op grond van de berekende winst op het vlak van energieverbruik.

« Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est inspiré par les remarques du centre d'appui Social Énergie de la FDSS qui souligne que les relevés de consommation posent régulièrement problème. Les anomalies pourraient être rapidement détectées en imposant les relevés et une identification des compteurs.

N° 40 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 12

À l'article 220 en projet, remplacer le paragraphe 2 par ce qui suit :

« § 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée obligatoire. ».

JUSTIFICATION

Un état des lieux imprécis facilite les situations conflictuelles en cas de fin de bail. Qui plus est, certains éléments devraient toujours figurer dans un état des lieux. Dès lors, imposer un modèle d'état des lieux est la piste la plus sûre.

N° 41 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, ajouter deux alinéas rédigés comme suit :

« En cas de travaux destinés à améliorer la performance énergétique, l'augmentation de loyer ne pourra excéder le montant du gain escompté en termes de consommation énergétique.

Le Gouvernement arrête un mode de calcul du gain en consommation énergétique. ».

JUSTIFICATION

Il est normal que la réalisation de travaux destinés à améliorer la performance énergétique mène à une augmentation de loyer. Néanmoins, celle-ci doit être régulée et être plafonnée en fonction du gain en consommation énergétique calculé.

NR. 42 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. *Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, mag de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen tot op het einde van de werken.* ».

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling de huurders te beschermen tegen eindeloze werken zonder enige tegenprestatie voor de bewoner, voor wie het genot van het goed in het gedrang komt.

NR. 43 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 224, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. *Onverminderd de bepalingen van artikel 1728ter van het Burgerlijk Wetboek, moet voor de reële lasten een jaarlijkse afrekening gemaakt worden, die binnen drie maanden na afloop van de betrokken periode aan de huurder gestuurd wordt.* ».

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling de huurder te behoeden voor onaangename verrassingen bij de indexatie en de herziening van de lasten, door de jaarlijkse afrekening van de lasten verplicht te maken.

NR. 44 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 224bis in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 224bis. *Voor elk eerder verhuurd gebouw mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de basishuurprijs ten laste van de vorige huurder, die evenredig aangepast is aan de kosten van het levensonderhoud, behalve indien de normale huurwaarde van het goed ten minste twintig procent gestegen is wegens nieuwe omstandigheden of ten minste tien procent wegens in het verhuurd goed uitgevoerde werken.* ».

N° 42 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. *Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1[°], le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux.* ».

JUSTIFICATION

Il s'agit de protéger les locataires face à des travaux qui s'éterniseraient sans la moindre contrepartie pour l'occupant, pour qui la jouissance du bien est mise à mal.

N° 43 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 224 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. *Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 1728ter du Code civil, les charges réelles doivent faire l'objet d'un décompte annuel envoyé au locataire dans les trois mois suivant le terme de la période concernée.* ».

JUSTIFICATION

L'objectif est de mettre le locataire à l'abri des mauvaises surprises dans le cadre de l'indexation et la révision des charges, en rendant le décompte des charges annuel obligatoire.

N° 44 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 224bis rédigé comme suit :

« Art. 224bis. *Pour tout bien immeuble précédemment loué, le loyer de base ne peut être supérieur au loyer de base à charge du précédent preneur, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.* ».

VERANTWOORDING

Dit artikel heeft tot doel de herzieningen van de huurprijzen naar boven toe te beperken bij het sluiten van opeenvolgende huurovereenkomsten. Zonder nieuwe omstandigheden of werken die de verhoging verantwoorden, mag de huurprijs slechts evenredig met de verhoging van de kosten van het levensonderhoud verhoogd worden.

NR. 45 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225bis in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 225bis. § 1. Een paritaire gewestelijke huurcommissie wordt ingesteld, die belast is met huurbemiddeling. De paritaire gewestelijke huurcommissie wordt op paritaire wijze samengesteld uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van erkende verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen, zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°.

De Regering bepaalt de organisatie en de werkingsregels van de paritaire gewestelijke huurcommissie, de bezoldiging van de leden ervan, alsook de regels inzake onverenigbaarheid.

§ 2. Onverminderd de bevoegdheden van de vrederechter, bepaalt de paritaire gewestelijke huurcommissie het bedrag van de huurprijs :

1° op verzoek van een eigenaar of van een huurder, binnen zes maanden na de datum van ondertekening van de huurovereenkomst ;

2° naar aanleiding van een negatief verslag van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, ingeval de woning de vereisten inzake veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting zoals bedoeld in artikel 4 niet in acht neemt ;

3° ingeval een woning die onbewoonbaar verklaard is door de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie terug te huur wordt gesteld ;

4° op verzoek van het gewestelijk huisvestingsbestuur, een gemeente of een OCMW ;

5° op verzoek van een erkende vereniging die tot doel heeft het recht op huisvesting te verdedigen, zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°. ».

VERANTWOORDING

Het ingevoegde artikel betreft de oprichting van een paritaire gewestelijke huurcommissie die op paritaire wijze samengesteld is uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van erkende

JUSTIFICATION

Cet article a pour but de limiter les révisions à la hausse des loyers lors de la conclusion de baux successifs. À défaut de circonstances nouvelles ou de travaux justifiant la hausse, le loyer ne pourra être augmenté que proportionnellement à l'augmentation du coût de la vie.

N° 45 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225bis rédigé comme suit :

« Art. 225bis. § 1er. Il est institué une commission paritaire locative régionale chargée de la médiation locative. La commission paritaire locative régionale est composée paritairement de représentants des propriétaires et de représentants des locataires ainsi que d'associations reconnues ayant pour objet la défense du droit au logement telles que visées à l'article 7, § 2, 2°.

Le Gouvernement arrête l'organisation et les règles de fonctionnement de la commission paritaire locative régionale, la rémunération de ses membres ainsi que les règles d'incompatibilité.

§ 2. Sans préjudice des compétences du juge de paix, la commission paritaire locative détermine le montant du loyer :

1° à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail ;

2° suite à un rapport négatif de la Direction de l'Inspection régionale du logement, dans l'hypothèse où le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement telles que visées à l'article 4 ;

3° dans l'hypothèse d'une remise en location d'un logement déclaré insalubre par la Direction de l'Inspection régionale du logement ;

4° à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS ;

5° à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement telle que visée à l'article 7, § 2, 2°. ».

JUSTIFICATION

L'article inséré porte sur la mise en place d'une commission paritaire locative régionale composée paritairement de représentants des propriétaires, d'une part, et de représentants des locataires et d'associations ayant

verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen. Onder verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen moet worden verstaan : de door de Regering erkende verenigingen als bedoeld in de artikelen 7, § 2, 2°, en 20, § 2, van de Huisvestingscode. Het komt toe aan de Regering de exacte samenstelling van de commissie te bepalen, met inachtneming van het reeds vermelde pariteitsbeginsel, en de werkingsmiddelen waarover zij beschikt te verduidelijken en veilig te stellen.

NR. 46 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 229, het derde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Er is geen reden om te voorzien in een systeem dat afwijkt van datgene dat bepaald is in artikel 237, §§ 2 tot 4, en te voorzien in een opzegging van slechts drie maanden, terwijl in artikel 237 voorzien is in een duur van 6 maanden.

Er is immers geen reden om de huurder te onderwerpen aan een minder gunstige, minder beschermende behandeling, onder het voorwendsel dat de huurovereenkomst niet eerder werd geregistreerd, temeer daar de registratie van de huurovereenkomst niet toekomt aan de huurder.

NR. 47 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het tweede lid als volgt te vervangen :

« Indien de huurder de huurovereenkomst echter beëindigt in de loop van de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan twee of een maand(en) huur, naargelang de huurovereenkomst beëindigd wordt in de loop van het eerste of het tweede jaar. ».

VERANTWOORDING

De drie maanden huur die tijdens het eerste jaar kunnen gevorderd worden ingeval de huurovereenkomst verbroken wordt tijdens het eerste jaar lijkt ons te hoog. Deze bepaling, die al van toepassing is, lijkt ons trouwens weinig gebruikt. De vooropzeg van drie maanden moet behouden blijven, maar de vergoedingen starten via dit amendement vanaf twee maanden ingeval van verbreking

pour objet la défense du droit au logement, d'autre part. Par associations ayant pour objet la défense du droit au logement, il faut entendre les associations reconnues par le Gouvernement telles que visées aux articles 7, § 2, 2°, et 20, § 2, du Code du logement. Il revient au Gouvernement de déterminer la composition exacte de la commission dans le respect du principe de parité déjà évoqué ainsi que de préciser et de garantir les moyens de fonctionnement dont elle dispose.

N° 46 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 229 en projet, supprimer l'alinéa 3.

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de prévoir un régime dérogatoire à celui prévu à l'article 237, §§ 2 à 4, en projet, et de prévoir un congé de trois mois seulement alors que la durée prévue à l'article 237 en projet est de 6 mois.

Il n'y a en effet pas lieu de faire subir au locataire un traitement moins avantageux, moins protecteur, au prétexte que le bail n'a pas été enregistré précédemment. D'autant que l'enregistrement du bail n'incombe pas au locataire.

N° 47 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a le droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à deux mois ou à un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première ou de la deuxième année. ».

JUSTIFICATION

Les trois mois de loyer pouvant être exigés à la première année en cas de rupture de bail lors de la première année nous semblent excessifs. Cette disposition, déjà d'application, est par ailleurs peu usitée. Le préavis de trois mois est à conserver, mais les indemnités démarrent via cet amendement à deux mois en cas de rupture la première année de bail, un mois dans la deuxième année, et aucune

tijdens het eerste jaar van de huurovereenkomst, een maand in het tweede jaar, en geen enkele vergoeding in het derde jaar van de huurovereenkomst.

Dat lijkt ons voldoende om een evenwicht te bewaren in de relatie eigenaar-huurder, gelet op de toestand van de huurmarkt en het feit dat het makkelijk is een huurder te vinden voor een goed dat verhuurd wordt tegen een correcte prijs voor de kwaliteit ervan.

NR. 48 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, tweede lid, de woorden «*Zij kan eenmaal of meermalen worden verlengd*» te vervangen door de woorden «*Zij kan slechts eenmaal worden verlengd*».

VERANTWOORDING

De belangrijke wijziging waarin het ontworpen artikel voorziet, die erin bestaat de mogelijkheid te bieden om een huurovereenkomst van korte duur verscheidene maal te verlengen, is ontoelaatbaar. Een terugkeer naar de oorspronkelijke situatie is verkieslijk om te voorkomen dat massief gebruik gemaakt wordt van huurovereenkomsten van korte duur, wat een uitzonderingsstelsel moet blijven.

Het is ook niet denkbaar dat het wetboek een systeem instelt dat de mogelijkheid biedt tot een opeenvolging van een hele reeks huurovereenkomsten van zeer korte duur (bijvoorbeeld een maand).

NR. 49 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het derde lid als volgt te vervangen :

«*Zij kan te allen tijden beëindigd worden door de huurder, mits een opzegging van drie maanden, maar zonder vergoeding. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur niet voortijdig beëindigen.*».

VERANTWOORDING

De mogelijkheid tot voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst van korte duur, die thans van kracht is, moet enkel voorbehouden worden aan de huurder, en niet worden opengesteld voor de verhuurder, zoals

indemnité dans la troisième année de bail.

Cela nous semble suffisant pour conserver un équilibre dans la relation propriétaire – locataire, vu la situation du marché locatif et la facilité à trouver un locataire pour un bien loué à un prix correct pour sa qualité.

N° 48 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238, alinéa 2, en projet, remplacer les mots «*Il peut être prorogé une ou plusieurs fois*» par les mots «*Il ne peut être prorogé qu'une seule fois*».

JUSTIFICATION

L'importante modification prévue par l'article en projet, consistant à permettre de proroger plusieurs fois un bail à courte durée, n'est pas admissible. Un retour à la situation initiale est préférable afin d'éviter un recours massifs aux baux de courte durée, qui doivent rester un régime d'exception.

Il n'est pas non plus imaginable que le code instaure un régime qui permette la succession de moult baux de très courte durée (par exemple un mois).

N° 49 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 238 en projet, remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit :

«*Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois mais sans indemnité. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée.*».

JUSTIFICATION

La possibilité de résiliation anticipée du bail de courte durée, actuellement en vigueur, doit être réservée au preneur uniquement, et non ouverte au bailleur comme le prévoit l'article en projet. L'indemnité d'un mois prévue

het ontworpen artikel stelt. De in het ontworpen artikel bepaalde vergoeding van een maand wordt opgeheven. De opzegging van drie maanden is ruim voldoende.

NR. 50 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het vierde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Er is geen reden om te voorzien in een systeem dat afwijkt van datgene dat bepaald is in artikel 237, §§ 2 tot 4, en te voorzien in een opzegging van slechts drie maanden, terwijl in artikel 237 voorzien is in een duur van 6 maanden.

Er is immers geen reden om de huurder te onderwerpen aan een minder gunstige, minder beschermende behandeling, onder het voorwendsel dat de huurovereenkomst niet eerder werd geregistreerd, temeer daar de registratie van de huurovereenkomst niet toekomt aan de huurder.

NR. 51 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 238, een lid toe te voegen, luidend als volgt :

« *De duur van de huurovereenkomst van korte duur mag niet korter zijn dan drie maanden.* ».

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel voorziet niet in een minimumduur voor de huurovereenkomst van korte duur. Het lijkt echter logische daarin te voorzien, alleszins om overeen te komen met de opzeggingstermijnen op het einde van de huurovereenkomst (3 maanden). Het lijkt overigens niet passend de mogelijkheid te bieden tot huurovereenkomsten van heel korte duur (1 maand), a fortiori indien men ze talloze keren wil verlengen.

NR. 52 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, paragraaf 1 als volgt te vervangen :

par l'article en projet est supprimée. Le préavis de trois mois est largement suffisant.

N° 50 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238 en projet, supprimer l'alinéa 4.

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de prévoir un régime dérogatoire à celui prévu à l'article 237, §§ 2 à 4, en projet, et de prévoir un congé de trois mois seulement alors que la durée prévue à l'article 237 en projet est de 6 mois.

Il n'y a en effet pas lieu de faire subir au locataire un traitement moins avantageux, moins protecteur, au prétexte que le bail n'a pas été enregistré précédemment. D'autant que l'enregistrement du bail n'incombe pas au locataire.

N° 51 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238 en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« *La durée du bail de courte durée ne peut être inférieure à trois mois.* ».

JUSTIFICATION

L'article en projet ne prévoit pas de durée minimale au bail de courte durée, or il paraît logique d'en prévoir une, en tout cas afin de coller aux délais de préavis en fin de bail (3 mois). Par ailleurs, il ne semble pas opportun d'ouvrir la possibilité de baux de très courte durée (1 mois), a fortiori si on peut les renouveler de nombreuses fois.

N° 52 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 248 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1. De huurder verstrekt, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, één van de in de volgende paragraaf bepaalde vormen van waarborgen, met uitsluiting van alle andere. Deze mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur. ».

VERANTWOORDING

De nadere regels inzake de samenstelling van de huurwaarborg moeten beperkt en omkaderd worden. De vormen van borg die thans gebruikt worden en niet gereglementeerd zijn (naar het voorbeeld van de levensverzekeringen, indiening van obligaties of andere), die de mogelijkheid bieden de grens van twee maanden te overschrijden, moeten verboden worden. De grens van twee maanden huur moet opgelegd worden.

NR. 53 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 3, eerste lid, de woorden « mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur » te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De huurwaarborg is in alle gevallen beperkt tot twee maanden huur.

NR. 54 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 4, eerste lid, de woorden « drie maanden » te vervangen door de woorden « twee maanden ».

VERANTWOORDING

De huurwaarborg wordt in alle mogelijke gevallen beperkt tot twee maanden huur.

NR. 55 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 4, een lid toe te voegen, luidend als volgt :

« § 1^{er}. Le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, à l'exclusion de toute autre. Celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer. ».

JUSTIFICATION

Les modalités de constitution de la garantie locative doivent être limitées et encadrées. Les formes de suretés utilisées aujourd'hui et non réglementées (à l'instar des assurances vie, dépôts d'obligations ou autres), permettant d'outrepasser la limite des deux mois, doivent être interdites. La limite des deux mois de loyer doit être imposée.

N° 53 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 248, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, supprimer les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer ».

JUSTIFICATION

La garantie locative est limitée, dans tous les cas de figure, à deux mois de loyer.

N° 54 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 248, § 4, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots « trois mois » par les mots « deux mois ».

JUSTIFICATION

La garantie locative est limitée, dans tous les cas de figure, à deux mois de loyer.

N° 55 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 248, § 4, en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« De financiële instelling mag de huurder die voor een bankwaarborg kiest, geen dossierkosten aanrekenen. ».

VERANTWOORDING

De banken blijven de verplichting om bankwaarborgen samen te stellen omzeilen door onder meer ontradende mechanismen aan te wenden, zoals dossierkosten die tot 250 euro kunnen bedragen. Aangezien het ontworpen artikel de bepalingen van de federale wet van 2007 voor de samenstelling van de huurwaarborg overneemt, kan er evengoed een verbod op dossierkosten in worden opgenomen.

NR. 56 (van de heren Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE en Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 5, de woorden « drie maanden » te vervangen door de woorden « twee maanden ».

VERANTWOORDING

De huurwaarborg wordt in alle mogelijke gevallen beperkt tot twee maanden huur.

NR. 57 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 249, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. De Regering stelt de bedragen en de regels vast voor de sanctie tegen de verhuurder bij niet-naleving. ».

VERANTWOORDING

Vandaag is er geen sanctie tegen verhuurders die de waarborg niet beleggen en de huurders rente onzeggen. De Regering moet bedragen en regels vaststellen.

NR. 58 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 261, een paragraaf 4 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 4. De Regering stelt, bij wijze van voorbeeld, een standaardmodel van medehuur-overeenkomst vast. ».

« L'institution financière ne peut demander aucun frais de dossier au preneur qui opte pour une garantie bancaire. ».

JUSTIFICATION

Les banques continuent de contourner l'obligation de constituer des garanties bancaire, notamment en utilisant des mécanismes dissuasifs comme des frais de dossier pouvant aller jusqu'à 250 euros. L'article en projet reprenant les dispositions de la loi fédérale de 2007 pour la constitution de la garantie locative, autant y prévoir une interdiction de frais de dossier.

N° 56 (de MM. Alain MARON, Arnaud VERSTRAETE et Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 248, § 5, en projet, remplacer les mots « trois mois » par les mots « deux mois ».

JUSTIFICATION

La garantie locative est limitée, dans tous les cas de figure, à deux mois de loyer.

N° 57 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 249 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Le Gouvernement arrête les montants et modalités de sanction au bailleur en cas de non-respect. ».

JUSTIFICATION

Aujourd'hui aucune sanction n'est prévue à l'encontre des bailleurs qui ne placent pas la garantie et privent les locataires des intérêts. Des montants et modalités doivent être prévus par le Gouvernement.

N° 58 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 261 en projet, ajouter un paragraphe 4 rédigé comme suit :

« § 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de pacte de colocation, à titre indicatif. ».

VERANTWOORDING

Om het gebruik ervan aan te moedigen en te vereenvoudigen, stelt de Regering een standaardmodel van medehuurovereenkomst vast.

NR. 59 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEETE)

*Artikel 13***Een paragraaf 6 toe te voegen, luidend als volgt :**

« § 6. In artikel 2, § 2, van de Code wordt het derde lid vervangen als volgt :

« Voor de in de bepalingen onder 1° tot 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvooraarden en maximale huurprijzen in een besluit vast. Voor de in de bepaling onder 2° bedoelde bescheiden huurwoningen, mogen de inkomensvooraarden in geen enkel geval 120 % van de inkomensvooraarden voor sociale huurwoningen overschrijden. Voor de in de bepaling onder 3° bedoelde middelgrote huurwoningen, mogen de inkomensvooraarden in geen enkel geval 140 % van de inkomensvooraarden voor sociale huurwoningen overschrijden. Voor de in de bepalingen onder 1° tot 4° bedoelde woningen, zijn de inkomensvooraarden uitsluitend maxima ; de Regering mag geen minima vaststellen. In alle gevallen moeten de maximale huurvooraarden worden berekend, rekening houdend met de inkomensvooraarden. » . ».

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling om de definities vervat in de Huisvestingscode operationeel te maken en ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen, de bescheiden huurwoningen en de middelgrote huurwoningen naar een specifieke doelgroep gaan die overheidssteun nodig heeft.

Het gaat er ook om discriminaties op grond van het vermogen door de overheden zelf te vermijden in overeenstemming met de bepalingen betreffende de gemeentelijke toekenningsreglementen.

NR. 60 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 1, de woorden « alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken » te vervangen door de woorden « werken uit te voeren, voor zover ze ».

JUSTIFICATION

Afin d'encourager et de simplifier son utilisation, le Gouvernement propose un modèle de pacte de colocation.

N° 59 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEETE)

*Article 13***Ajouter un paragraphe 6 rédigé comme suit :**

« § 6. Dans l'article 2, § 2, du Code, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :

« Pour les logements repris aux 1° à 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux. Pour le locatif modéré, visé au 2°, les conditions de revenus ne peuvent, en aucun cas, dépasser 120 % de celles du logement locatif social. Pour le locatif moyen, visé au 3°, les conditions ne peuvent, en aucun cas, dépasser 140 % de celles du logement locatif social. Pour les logements repris aux 1° à 4°, les conditions de revenus sont exclusivement maximales ; le Gouvernement ne peut en fixer de minimales. Dans tous les cas, les conditions de loyers maximaux doivent être calculées au regard des conditions de revenus. » . ».

JUSTIFICATION

Il s'agit de rendre opérationnelles les définitions prévue par le Code du logement et de faire en sorte que les logements locatifs sociaux, modérés et moyens trouvent bien un public spécifique, en besoin d'un soutien public.

Il s'agit aussi d'éviter des discriminations sur la base de la fortune de la part des pouvoirs publics eux-mêmes, dans la lignée de ce qui est prévu dans les dispositions relatives aux règlements communaux d'attribution.

N° 60 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 221, § 1^{er}, en projet, remplacer les mots « tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux » par les mots « des travaux, pour autant que ceux-ci ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 61 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, eerste lid, de woorden « door zijn fout » in te voegen tussen de woorden « Indien de verhuurder » en de woorden « niet voldoet ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 62 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 229, het derde lid als volgt te vervangen :

« *De verkrijger kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder een opzegging van zes maanden wordt betekend zonder dat een opzegging voorafgaand aan de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom betekend kan worden.* ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 63 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 222, § 8, de woorden « en, in voorkomend geval, van de huurovereenkomst » in te voegen tussen de woorden « bedoeld in paragraaf 5 » en de woorden « aan de rechter vragen ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 64 (van de heren Vincent DE WOLF en Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 233, § 1, het woord « trachten » te vervangen door het woord « kunnen »

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 61 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 217, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, ajouter le mot « fautif » après les mots « En cas de manquement ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 62 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

À l'article 229 en projet, remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit :

« *L'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.* ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 63 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 222, § 8, en projet, compléter l'alinéa 1^{er} par les mots « et, le cas échéant, au bail ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 64 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 233, § 1^{er}, en projet, remplacer le mot « tentent de » par le mot « peuvent ».

en het woord « te », tussen het woord « minne » en het woord « regelen », te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 65 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, § 5, het eerste en tweede lid als volgt te vervangen :

« Behoudens een andersluidende clausule in de huurovereenkomst, mag de huurder het gehuurde goed onderverhuren met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt, bij aange-tekende brief door de huurder ten minste 30 dagen vóór het afsluiten ervan, aan de verhuurder betekend. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 66 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 6, de woorden « kan het formulier vastleggen » te vervangen door de woorden « legt het formulier vast ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 67 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 13

In titel XI, hoofdstuk III, afdeling 1, een artikel 234bis toe te voegen, luidend als volgt :

« Art. 234bis. Onvermindert artikel 218, bepaalt de huurovereenkomst, of een aanhangsel ervan, dat het goed geheel of gedeeltelijk wordt bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Hetzelfde geldt wanneer er een einde aan die bestemming wordt gemaakt. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 65 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

À l'article 230, § 5, en projet, remplacer les alinéas 1^{er} et 2 par ce qui suit :

« Sauf clause contraire inscrite au bail, le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins trente jours avant sa conclusion. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 66 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

À l'article 248, § 6, en projet, remplacer les mots « peut fixer » par le mot « arrête ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 67 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

Au titre XI, chapitre III, section 1^{re}, en projet, insérer un article 234bis rédigé comme suit :

« Art. 234bis. Sans préjudice de l'article 218, le bail ou tout avenant à celui-ci stipule l'affection du bien, en tout ou partie, à la résidence principale du preneur. Il en est de même si cette affection prend fin. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

NR. 68 (van de heren Arnaud VERSTRAETE en Alain MARON)

Artikel 6/2 (nieuw)

Een nieuw artikel 6/2 in te voegen, luidend als volgt :

« *Art. 6/2. Artikel 194, § 2, van de Code wordt aangevuld met een vijfde streepje, luidende :*

« - *de weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap.* ». ».

VERANTWOORDING

Uit de aanbevelingen van Unia van 9 maart 2016 : « De weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap moet worden beschouwd als een volwaardige en zelfstandige vorm van discriminatie. De richtlijn 2000/78/EG tot instelling van een algemeen kader voor gelijke behandeling in arbeid en beroep (zelfs indien enkel van toepassing op arbeid) beschouwt dit bijvoorbeeld wél als een autonome vorm van discriminatie. Ook het VN-Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap bepaalt in artikel 5, gericht op gelijkheid en non-discriminatie, dat teneinde gelijkheid te bevorderen en discriminatie uit te bannen, de Staten die Partij zijn alle passende maatregelen nemen om te waarborgen dat redelijke aanpassingen worden verricht. » In de commissie voor de Huisvesting van 23 juni 2016 stelde de minister trouwens dat « Je suis favorable à considérer le refus d'aménagement raisonnable en faveur d'une personne handicapée comme une forme de discrimination » (letterlijk citaat uit het verslag). De minister waarschuwde wel voor perverse effecten, in die zin dat verhuurders het gebouw niet meer zullen verhuren, en stelde daarom voor om stimulansen voor de verhuurder in het leven te roepen. Volgens ons is het één (het opnemen van het begrip van « redelijke aanpassingen ») en het ander (stimulansen voor verhuurders om hun woning aan te passen) niet in tegenspraak en kunnen ze elkaar versterken.

NR. 69 (van de heren Arnaud VERSTRAETE en Alain MARON)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 249, paragraaf 1 als volgt te vervangen :

« *§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, wordt deze waarborg als huurgeld beschouwd.* ».

VERANTWOORDING

Een huurwaarborg in baar geld eisen, is sinds 1984 strikt verboden. Nochtans is dat een gangbare praktijk waar

N° 68 (de MM. Arnaud VERSTRAETE et Alain MARON)

Article 6/2 (nouveau)

Insérer un nouvel article 6/2 rédigé comme suit :

« *Art. 6/2. L'article 194, § 2, du Code est complété par un cinquième tiret rédigé comme suit :*

« - *le refus d'aménagements raisonnables en faveur d'une personne handicapée.* ». ».

JUSTIFICATION

Dans la recommandation 141 d'Unia du 9 mars 2016, on peut lire ceci : « Or, le refus d'aménagement raisonnables en faveur d'une personne handicapée doit être considéré comme une forme à part entière et autonome de discrimination. La directive 2000/78/CE portant création d'un cadre général en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail (même si d'application seulement pour l'emploi) la reprend par exemple comme une forme autonome. De même, la Convention des Nations unies relative aux droits des personnes handicapées dispose dans son article 5, visant l'égalité et la non-discrimination, que « afin de promouvoir l'égalité et d'éliminer la discrimination, les États Parties prennent toutes les mesures appropriées pour faire en sorte que des aménagements raisonnables soient apportés ». » En commission du Logement du 23 juin 2016, la ministre a par ailleurs déclaré (nous citons le compte rendu) : « Je suis favorable à considérer le refus d'aménagement raisonnable en faveur d'une personne handicapée comme une forme de discrimination. » Elle a par contre mis en garde contre les effets pervers, en ce sens que les bailleurs ne mettraient plus le bien en location. Dès lors, elle a proposé de prendre des mesures incitatives en faveur des bailleurs. Selon nous, l'insertion du concept d'« aménagements raisonnables », d'une part, et les mesures visant à inciter les bailleurs à aménager leur bien, d'autre part, ne se contredisent pas et peuvent même se renforcer mutuellement.

N° 69 (de MM. Arnaud VERSTRAETE et Alain MARON)

Article 12

À l'article 249 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« *§ 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1^o, cette garantie est considérée comme un loyer.* ».

JUSTIFICATION

Depuis 1984, il est strictement interdit d'exiger le paiement d'une garantie locative en espèces. C'est pourtant

huurders die in een kwetsbare positie staan geen verhaal tegen hebben. Momenteel is er geen stok achter de deur om deze praktijk tegen te gaan. Het voorstel van de Regering is in deze te zwak. Beter is om deze waarborg in cash te beschouwen als huurgeld.

NR. 70 (van de heren Arnaud VERSTRAETE en Alain MARON)

Artikel 6/3 (nieuw)

Een nieuw artikel 6/3 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 6/3. In artikel 193 van de Code wordt de bepaling onder 1° aangevuld met de woorden « en syndicale overtuiging ». ».

VERANTWOORDING

Het Grondwettelijk Hof sanctioneerde in haar arrest van 2 april 2009 (arrest 64/2009) de antidiscriminatiewet van 10 mei 2007 op grond van het feit dat het criterium « syndicale overtuiging » niet in de gesloten lijst van beschermd criteria was opgenomen. De meeste anti-discriminatiemiddelen werden op grond hiervan aangepast. Met deze hervorming van de Huisvestingscode kan dit euvel worden rechtgezet. Trouwens in antwoord op een mondelinge vraag van Arnaud Verstraete (commissie Huisvesting van 23 juni 2016) stelde de minister « La proposition de rajouter le critère de la conviction syndicale sera suivie. Ainsi, la conviction syndicale figurera dans la liste des critères protégés et sera considérée au même titre que l'origine ethnique, la conviction religieuse ou le sexe » (citaat uit het verslag).

NR. 71 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, de bepalingen onder 3°, 6° en 7° te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Een aantal gegevens die feitelijke discriminatie zouden kunnen versterken wordt dus geschrapt :

- het adres van de kandidaat-huurder, wat discriminatie kan veroorzaken van de personen die geen persoonlijk officieel adres hebben of die afhangen van een referentieadres van het OCMW ;
- de samenstelling van het huishouden, dat discriminatie kan veroorzaken voor de eenoudergezinnen, hoewel onder andere door Unia aangetoond is dat die gezinnen (waarin 80 % van de gezinshoofden vrouw zijn) reeds meer discriminatie ondervindt ;

une pratique courante contre laquelle les locataires vulnérables ont du mal à se prémunir. Aucune contrainte ne permet actuellement de lutter contre cette pratique. La proposition du Gouvernement en la matière est trop faible : il est préférable de considérer cette garantie en espèces comme un loyer.

N° 70 (de MM. Arnaud VERSTRAETE et Alain MARON)

Article 6/3 (nouveau)

Insérer un nouvel article 6/3 rédigé comme suit :

« Art. 6/3. Dans l'article 193 du Code, le 1° est complété par les mots « et la conviction syndicale ». ».

JUSTIFICATION

Dans son arrêt n° 64/2009 du 2 avril 2009, la Cour constitutionnelle a annulé partiellement la loi antidiscrimination du 10 mai 2007 au motif que le critère de la « conviction syndicale » ne figurait pas dans la liste fermée des critères protégés. La plupart des moyens de lutte contre la discrimination ont été modifiés sur cette base. La présente réforme du Code du logement permet de combler cette lacune. D'ailleurs, en réponse à une question orale de M. Arnaud Verstraete en commission du Logement du 23 juin 2016, la ministre a déclaré ceci (nous citons le compte rendu) : « La proposition de rajouter le critère de la conviction syndicale sera suivie. Ainsi, la conviction syndicale figurera dans la liste des critères protégés et sera considérée au même titre que l'origine ethnique, la conviction religieuse ou le sexe ». ».

N° 71 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 10

À l'article 200ter en projet, supprimer les 3°, 6° et 7°.

JUSTIFICATION

Une série de données risquant de renforcer la discrimination de fait est donc supprimée :

- l'adresse du candidat preneur, qui risque d'avoir un effet discriminatoire pour les personnes ne bénéficiant pas d'une adresse officielle personnelle ou qui dépendent d'une adresse de référence fournie par le CPAS ;
- la composition de ménage, qui risque d'avoir un effet discriminatoire sur les familles monoparentales alors qu'il a été démontré – entre autre par Unia – que ces familles (dont 80 % des chefs de famille sont des femmes) subissent déjà une plus grande discrimination ;

- het bedrag van de financiële middelen, dat discriminatie kan veroorzaken van de gezinnen die met een bescheiden inkomen moeten rondkomen. Talrijke verslagen van Unia hebben opnieuw aangetoond dat er discriminatie is op basis van het inkomen en de oorsprong van de inkomens. Het is immers bijna onmogelijk om een bewijs van inkomen voor te leggen zonder de oorsprong ervan bekend te maken. Zo kan men gemakkelijker op basis van het statuut (OCMW, werkloze, enzovoort) discrimineren.

NR. 72 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 10/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 10/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Artikel 10/1 – Een proactieve strijd tegen discriminatie

§ 1. De Regering richt een gewestelijk Agentschap voor de Gelijkheid en de Strijd tegen Discriminatie op. Het wordt belast met het waarborgen van gelijke behandeling en met de strijd tegen discriminatie. Daartoe wordt het ermee belast antidiscriminatietests uit te voeren. Via praktijktests met de kandidaten zal nagegaan kunnen worden of er discriminatie is op verschillende basissen (oorsprong, inkomen, gezinsstructuur, handicap...). Die tests moeten de sector sensibiliseren maar ook de discriminatiepraktijken bestraffen.

§ 2. De Regering bepaalt de werkwijze van dat gewestelijk agentschap en kent de menselijke en financiële middelen toe die noodzakelijk zijn voor de werking van de inspectie. ».

VERANTWOORDING

Discriminatie op de private woningmarkt formeel verbieden is een positieve stap vooruit. Het volstaat niet een verbod uit te vaardigen om een praktijk te doen verdwijnen. De verslagen van Unia over de diversiteit onderstrepen de omvang van discriminatie, op sterk verschillende basissen (culturele oorsprong, grootte van het gezin, inkomen enzovoort).

NR. 73 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk I, een artikel 216bis in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 216bis. § 1. Er wordt een Gewestelijke Paritaire Huurcommissie opgericht, hierna genoemd « de Paritaire Huurcommissie ». ».

- le montant des ressources financières, qui risque d'avoir un effet discriminatoire sur les ménages vivant d'un revenu modeste. À nouveau, de nombreux rapports d'Unia ont démontré les discriminations liées aux revenus et aux origines des revenus. Enfin, il est presque impossible de délivrer une preuve de revenus sans en divulguer son origine. Cela permet de faciliter la discrimination liée au statut (CPAS, chômeur, etc.).

N° 72 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 10/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 10/1 rédigé comme suit :

« Article 10/1 – Une lutte proactive contre les discriminations

§ 1^{er}. Le Gouvernement crée une Agence régionale de l'Égalité et de Lutte contre les discriminations. Celle-ci est chargée de garantir une égalité de traitement et une lutte contre les discriminations. Pour ce faire, elle est chargée d'effectuer des tests antidiscriminations. Des testings de mise en situation de candidatures devront permettre de vérifier si des discriminations sont pratiquées sur diverses bases (origines, revenus, structure familiale, handicap...). Ces tests doivent permettre de sensibiliser le secteur mais également de sanctionner les pratiques de discrimination.

§ 2. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de cette agence régionale et attribue les moyens humains et financiers nécessaires au fonctionnement de l'inspection. ».

JUSTIFICATION

Interdire formellement les discriminations sur le marché du logement privé est une avancée positive. Mais il ne suffit pas de décréter l'interdiction d'une pratique pour qu'elle disparaîsse. Les rapports sur la diversité d'Unia soulignent l'importance des phénomènes de discriminations, et ce, sur des bases très diverses (origines culturelles, taille du ménage, revenus, etc.).

N° 73 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre I^{er}, en projet, insérer un article 216bis rédigé comme suit :

« Art. 216bis. § 1^{er}. Il est institué une commission paritaire locative régionale, dénommée ci-après « la commission paritaire locative ». ».

Die commissie wordt als volgt samengesteld :

1° zes vertegenwoordigers van verenigingen die de huurders en het recht op huisvesting verdedigen. Die verenigingen moeten minimum een jaar een rechtspersoonlijkheid hebben. Die vertegenwoordigers hebben elk een beraadslagende stem ;

2° zes vertegenwoordigers van organisaties die de verhuurders vertegenwoordigen. Die vertegenwoordigers hebben elk een beraadslagende stem ;

3° een vertegenwoordiger van de afdeling OCMW van de Vereniging van de Stad en de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met beraadslagende stem ;

4° een vertegenwoordiger van elke representatieve van werkgevers- en werknemersorganisatie die zitting heeft in de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met beraadslagende stem ;

5° een vertegenwoordiger van de Regering, met adviserende stem ;

6° een vertegenwoordiger van het Observatorium voor de Huisvesting, met adviserende stem.

§ 2. De commissie wordt belast met vier opdrachten :

1° het rooster van de huurprijzen als bedoeld in artikel 225 opstellen ;

2° dat rooster jaarlijks bijwerken, inzonderheid door de geldigheid van de criteria te controleren en aan te vullen naargelang de evolutie van de normen inzake gezondheid en comfort als bedoeld in artikel 4 ;

3° instaan voor huurbemiddeling in geval van conflict tussen een huurder en verhuurder, op verzoek van een van de twee partijen ;

4° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering, advies uitbrengen ;

§ 3. De Regering stelt de nadere regels voor de werking van de Paritaire Huurcommissie vast en kent de noodzakelijke menselijke en financiële middelen toe voor de werking van die commissie en voor de bezoldiging van de leden ervan.

§ 4. De Paritaire Huurcommissie stelt haar eigen huis-houdelijk reglement op. ».

VERANTWOORDING

De huisvestingscrisis voor de meerderheid van de inwoners van ons Gewest verantwoordt de invoering van een rooster van huurprijzen. Wij menen dat de vertegenwoordigers van de huurders en de eigenaars het best geplaatst zijn om die opdrachten uit te voeren, in het bijzonder wat het vaststellen van de criteria van het rooster betreft. Gelet op hun plaats op de woningmarkt, in de Brusselse maatschappij en/of hun expertise, zijn een aantal

Cette commission est composée de :

1° six représentants d'associations de défense des locataires et de défense du droit à l'Habitat. Ces associations doivent avoir une personnalité juridique depuis minimum un an. Ces représentants ont chacun une voix délibérative ;

2° six représentants d'organisations représentant les bailleurs. Ces représentants ont chacun une voix délibérative ;

3° un représentant de la section CPAS de l'Association de la Ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitales, avec voix délibérative ;

4° un représentant de chaque organisation représentative des employeurs et des travailleurs siégeant au Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, avec voix délibérative ;

5° un représentant du Gouvernement, avec voix consultative ;

6° un représentant de l'Observatoire de l'Habitat, avec voix consultative.

§ 2. Cette commission est chargée de quatre missions :

1° établir la grille des loyers visée à l'article 225 ;

2° actualiser annuellement cette grille, notamment en contrôlant et en complétant la validité des critères en fonction de l'évolution des normes de salubrité et de confort définies à l'article 4 ;

3° assurer une médiation locative en cas de conflit entre un preneur et un bailleur, à la demande de l'une des deux parties ;

4° donner un avis d'initiative ou sur demande du Gouvernement ;

§ 3. Le Gouvernement arrête les modalités de fonctionnement de la commission paritaire locative et attribue les moyens humains et financiers nécessaires au fonctionnement de celle-ci et pour la rétribution de ses membres.

§ 4. La commission paritaire locative fixe son propre règlement d'ordre intérieur. ».

JUSTIFICATION

La crise du logement pour la majorité des habitants de notre Région justifie la mise en place d'une grille des loyers. Nous estimons que les représentants des locataires et des propriétaires sont les mieux placés pour pouvoir effectuer ces missions, en particulier la définition des critères de la grille. Cependant, par leur position sur le marché du logement, dans la société bruxelloise et/ou leur expertise, une série d'autres acteurs nous semblent également intéressants et

andere actoren volgens ons ook interessant. Zij worden ook opgenomen in die paritaire commissie.

NR. 74 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, tweede lid, de woorden « willens en wetens » te schrappen.

VERANTWOORDING

De woorden « willens en wetens » zouden voor interpretatieproblemen kunnen zorgen en het artikel ontoepasbaar maken. Hoe immers bewijzen dat een eigenaar met opzet bepaalde gegevens niet heeft meegedeeld ?

NR. 75 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 1, een artikel 217bis in te voegen, luidend als volgt :

« Artikel 217bis – Verbod op huurbeloftes

De verhuurder of een immokantoor dat namens de verhuurder optreedt, kunnen de kandidaat-huurder niet vragen om een huurbelofte te ondertekenen. ».

VERANTWOORDING

Dit artikel strekt ertoe te strijden tegen de praktijken van bepaalde immokantoren die kandidaat-huurders verplichten om huurbeloftes te ondertekenen. De kandidaat-huurder verbindt er zich concreet toe om de huurovereenkomst later te ondertekenen en geeft een som geld in bewaring die afgetrokken zal worden van de eerste maand huur indien de verhuurder erin toestemt een overeenkomst te tekenen met die huurder. De huurbelofte geldt voor een bepaalde periode. Gedurende die periode, zoekt de huurder niet verder en weet hij niet of hij de gelukkige zal zijn. Hij kan zijn belofte niet intrekken, ongeacht de reden, tenzij hij het in bewaring gegeven bedrag afstaat.

NR. 76 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, paragraaf 4 te vervangen als volgt :

« § 4. De Regering belast de Paritaire Huurcommissie

sont intégrés dans cette commission paritaire.

N° 74 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 217, § 2, alinéa 2, en projet, supprimer le mot « sciemment ».

JUSTIFICATION

Le mot « sciemment » risque de créer des problèmes d'interprétation et de rendre inapplicable cet article. En effet, comment prouver la volonté expresse du propriétaire d'omettre certaines informations ?

N° 75 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 1^{re}, en projet, insérer un article 217bis rédigé comme suit :

« Article 217bis – Interdiction des promesses de location

Le bailleur ou une agence immobilière agissant au nom du bailleur ne peut demander au candidat preneur de signer une promesse de location. ».

JUSTIFICATION

Cet article a pour but de lutter contre les pratiques de certaines agences immobilières qui imposent aux candidats locataires de signer des promesses de bail. Concrètement, le candidat-locataire s'engage à signer ultérieurement le bail et laisse en dépôt une somme d'argent qui sera déduite du premier mois de loyer, si le bailleur consent à conclure avec ce locataire-là. La promesse de location vaut pour un temps déterminée. Pendant ce laps de temps, le locataire est arrêté dans ses recherches, sans savoir s'il sera l'heureux élu. Il n'a pas la possibilité de se désister, quel que soit le motif, sauf à perdre le montant déposé.

N° 76 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218 en projet, remplacer le paragraphe 4 par ce qui suit :

« § 4. Le Gouvernement charge la commission paritaire

ermee een verplicht te gebruiken standaardmodel van huurovereenkomst op te stellen. ».

VERANTWOORDING

In deze bepaling worden twee wijzigingen aangebracht.

Ten eerste, hoewel het de bedoeling van de Regering was om de huurders en verhuurders beter te kunnen informeren over hun respectieve rechten en plichten, vinden we dat die doelstelling enkel zal worden gehaald als iedereen hetzelfde model gebruikt. Voorts zou een verplicht model het mogelijk maken om de gegevens op een veel efficiëntere, coherenter en systematischere wijze te verzamelen dan als er verschillende soorten overeenkomsten naast elkaar blijven bestaan.

Ten tweede, is het coherenter dat het vertegenwoordigers van eigenaars en huurders zijn die, op basis van hun concrete ervaring, dat standaardmodel van huurovereenkomst zo goed mogelijk vaststellen. Deux modifications sont apportées à cette disposition.

NR. 77 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, de woorden «De Regering stelt een bijlage op» te vervangen door de woorden «Dat standaardmodel bevat een bijlage».

VERANTWOORDING

Wijziging met het oog op coherentie met amendement nr. 76. Er wordt verwezen naar de Verantwoording bij dat amendement.

NR. 78 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, tweede lid, 11°, de woorden «de inschakeling van de Paritaire Huurcommissie» in te voegen tussen het woord «arbitrage» en de woorden «of verzoening».

VERANTWOORDING

Vele organisaties die de huurders en studenten vertegenwoordigen vragen om te voorzien in de mogelijkheid om conflicten via een dergelijke commissie op te lossen.

locative d'élaborer un modèle-type de bail à valeur obligatoire. ».

JUSTIFICATION

Deux modifications sont apportées à cette disposition.

Premièrement, si l'objectif du Gouvernement était de pouvoir clarifier et mieux informer les locataires et bailleurs sur leurs droits et obligations respectifs, nous pensons que cet objectif ne sera atteint que si tout le monde suit le même modèle. Par ailleurs, un modèle obligatoire permettrait de collecter les données de manières beaucoup plus efficace, cohérente et systématique que si diverses formes de contrats continuent de coexister.

Deuxièmement, il est plus cohérent que ce soient des représentants de propriétaires et de locataires qui, sur la base d'une pratique concrète, puissent établir au mieux ce modèle-type de contrat.

N° 77 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots «Le Gouvernement rédige» par les mots «Ce modèle-type comprend».

JUSTIFICATION

Modification apportée par souci de cohérence avec l'amendement n° 76. Il est renvoyé à la Justification de cet amendement.

N° 78 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, 11°, en projet, insérer les mots «le recours à la commission paritaire locative» entre les mots «l'arbitrage,» et les mots «ou la conciliation».

JUSTIFICATION

De nombreuses organisations de représentants des locataires ou des étudiants demandent la possibilité de pouvoir résoudre des conflits auprès d'une telle commission.

Het is bijgevolg aangewezen om die mogelijkheid nu al op te nemen bij de mogelijkheden om conflicten op te lossen.

NR. 79 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, het eerste lid aan te vullen met de bepaling onder 12°, luidende :

« 12° de berekening van het bedrag van de huurprijs van de woning geschiedt volgens de berekeningswijze van het rooster van de huurprijzen als bedoeld in artikel 225. ».

VERANTWOORDING

Er wordt verwezen naar het rooster van de huurprijzen als bedoeld in het ontworpen artikel 225, zoals geadviseerd. In het kader van het doel om de huurders en eigenaars informatie te verschaffen over hun rechten en plichten, is het nodig om een verwijzing toe te voegen naar het rooster van de huurprijzen teneinde de toepassing ervan zo veel mogelijk aan te moedigen.

NR. 80 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, het eerste lid aan te vullen met de bepaling onder 13°, luidend als volgt :

« 13° de huurder is verplicht een brandverzekering te sluiten voor het gehuurde goed en het bewijs daarvan te bezorgen aan de eigenaar binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. ».

VERANTWOORDING

Vandaag bestaat er geen wettelijke verplichting om een brandverzekering te sluiten, hoewel de verhuurder dat bij overeenkomst kan eisen. Nochtans is een aandeel van de huurders niet verzekerd en ze stellen zich bij eventuele schade aldus bloot aan zeer zware financiële aansprakelijkheden voor zichzelf en voor de verhuurders.

NR. 81 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, § 2, de woorden « met indicatieve waarde » te schrappen en het woord « verplicht » in te voegen voor het woord « standaardmodel ».

Il est dès lors judicieux de pouvoir déjà inscrire cette modalité parmi les possibilités de règlements de conflit.

N° 79 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, en projet, compléter l'alinéa 1^{er} par un 12^o rédigé comme suit :

« 12° le calcul du montant du loyer du logement se fait suivant le mode de calcul de la grille des loyers visée à l'article 225 ».

JUSTIFICATION

Il est fait référence à la grille des loyers visée à l'article 225 en projet, tel qu'amendé. Dans le but de poursuivre l'objectif d'informations des locataires et propriétaires sur leurs droits et obligations, il est nécessaire de rajouter une référence à la grille des loyers pour stimuler un maximum son application.

N° 80 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, en projet, compléter l'alinéa 1^{er} par un 13^o rédigé comme suit :

« 13° le preneur est dans l'obligation de contracter une assurance-incendie pour le bien loué et d'en apporter la preuve au propriétaire endéans les deux mois suivant la signature du contrat de bail ».

JUSTIFICATION

Il n'existe pas aujourd'hui d'obligation légale de contracter une assurance-incendie, bien que le bailleur puisse l'exiger par convention. Pourtant une proportion de locataires ne sont pas assurés, s'exposant, en cas de dégâts éventuels, à des responsabilités financières très lourdes pour eux ainsi que pour les bailleurs.

N° 81 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 220, § 2, en projet, remplacer les mots « à valeur indicative » par le mot « obligatoire ».

VERANTWOORDING

Om elk geschil te voorkomen, is het belangrijk om het standaardmodel van plaatsbeschrijving verplicht te maken.

NR. 82 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, § 3, het eerste lid als volgt te vervangen :

« De plaatsbeschrijving wordt opgesteld door experts die onder de gewestelijke inspectiedienst ressorteren. De Regering kent de nodige personele en financiële middelen toe om die opdracht uit te voeren. ».

VERANTWOORDING*Justification*

Een plaatsbeschrijving is nodig om geschillen en interpretatieproblemen te vermijden. Het is belangrijk om de eigenaar wiens woning door de huurder zou zijn beschadigd, te beschermen, maar het is ook noodzakelijk toegang te hebben tot een betaalbare en vooral onpartijdige dienst in de relatie tussen verhuurder en huurder, teneinde eventuele vriendjespolitiek te voorkomen.

NR. 83 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, paragraaf 2 te vervolledigen met de volgende zin :

« Die verhoging van de huurprijs moet in ieder geval worden verantwoord rekening houdend met het in artikel 225 bedoelde rooster van de huurprijzen. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de zitting worden gegeven.

NR. 84 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. Indien de duur van de werken de duur overschrijdt die de Regering heeft vastgesteld met toepassing van artikel 221, § 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs toekennen, tot het einde van de werken. ».

JUSTIFICATION

Afin d'éviter tout litige, il est important de rendre obligatoire le modèle-type d'état des lieux.

N° 82 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 220, § 3, en projet, remplacer l'alinéa 1^{er} par ce qui suit :

« L'état des lieux est établi par des experts relevant du service d'inspection régional. Le Gouvernement attribue les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de cette mission. ».

JUSTIFICATION

Avoir un état des lieux est nécessaire afin d'éviter des querelles et des problèmes d'interprétations. S'il est important de protéger le propriétaire dont le logement aurait été abîmé par le locataire, il est également indispensable d'avoir accès à un service financièrement abordable et surtout neutre dans la relation locative, afin d'éviter d'éventuels copinages.

N° 83 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 221 en projet, compléter le paragraphe 2 par la phrase suivante :

« Dans tous les cas, cette augmentation du loyer doit être justifiée au regard de la grille des loyers visée à l'article 225. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 84 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application de l'article 221, § 1^{er}, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux. ».

VERANTWOORDING

Deze maatregel strekt ertoe de door deze ordonnantie vastgestelde grens te doen naleven. Cette mesure a pour but de rendre effective le respect de la limite prévue par la présente ordonnance.

NR. 85 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 224, § 1, de woorden « drie maanden » te vervangen door de woorden « de maand ».

VERANTWOORDING

Een werking met terugwerkende kracht tot drie maanden kan niet worden verantwoord. Er wordt overeengekomen dat de verhuurder de huur indexeert op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Indien hij dat niet op het gepaste moment doet, is hij daar als enige voor verantwoordelijk. Dit amendement brengt de werking met terugwerkende kracht terug tot één maand om ervoor te zorgen dat de index van de maand daadwerkelijk wordt bekendgemaakt en beschikbaar is.

NR. 86 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 224, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. Indien de lonen of sociale uitkeringen niet zijn geïndexeerd in de 12 maanden die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voorafgaan, kan de in paragraaf 1 bedoelde indexering niet worden toegepast. ».

VERANTWOORDING

Het is de bedoeling om de huurder niet twee keer te benadeln in geval van een indexsprong van de lonen en sociale uitkeringen.

NR. 87 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Het ontworpen artikel 225 als volgt te vervangen :

« Artikel 225 – Rooster van huurprijzen

§ 1. De Regering stelt een verplicht rooster van huurprijzen vast, op basis van een voorstel van de bij

JUSTIFICATION

Deze maatregel strekt ertoe de door deze ordonnantie vastgestelde grens te doen naleven. Cette mesure a pour but de rendre effective le respect de la limite prévue par la présente ordonnance.

N° 85 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 224, § 1^{er}, en projet, remplacer les mots « les trois mois » par les mots « le mois ».

JUSTIFICATION

Rien ne peut justifier un effet rétroactif sur trois mois. Il est convenu que le bailleur procède à l'indexation du loyer à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. S'il omet de le faire au moment opportun, il en assume seul la responsabilité. Cet amendement réduit l'effet rétroactif à 1 mois, pour s'assurer que l'indice du mois soit effectivement publié et disponible.

N° 86 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 224 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si l'indexation des salaires ou des allocations sociales n'a pas eu lieu dans les 12 mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation prévue au paragraphe 1^{er} ne peut pas avoir lieu. ».

JUSTIFICATION

Il s'agit de ne pas pénaliser doublement le locataire en cas de saut d'index des salaires et des allocations sociales.

N° 87 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Remplacer l'article 225 en projet par ce qui suit :

« Article 225 – Grille des loyers

§ 1^{er}. Le Gouvernement arrête une grille contraignante des loyers sur la base d'une proposition de la commission

artikel 216bis bedoelde Paritaire Huurcommissie. Het rooster van huurprijzen strekt ertoe de huurprijzen te berekenen op basis van objectieve criteria, teneinde de huurmarkt te reguleren.

§ 2. Het rooster van huurprijzen moet geleidelijk worden toegepast, volgens niveaus die per periode moeten worden bereikt.

§ 3. Het rooster van huurprijzen wordt opgesteld op basis van de niet-exhaustieve lijst die de volgende objectieve criteria bevat :

1° het aantal bewoonbare m² ;

2° het aantal kamers zoals bepaald in artikel 4, § 1, van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;

3° het jaar van de renovatie (of van de bouw indien het om een recente woning gaat) ;

4° de aan- of afwezigheid van een bad- of douchekamer ;

5° de aan- of afwezigheid van een aparte keuken ;

6° de schaal volgens het EPB-certificaat (energielijst van gebouwen) ;

7° de ligging van de woning : zone A, B of C zoals bepaald in artikel 10 van de GSV; dichtheid van de wijk ; nabijheid van een groene ruimte ; toegang tot winkels en voorzieningen ;

8° de aan- of afwezigheid van een balkon of een terras ;

9° de aan- of afwezigheid van een tuin ;

10° de aan- of afwezigheid van een bergruimte buiten de woning (kelder, zolder, bergruimte op de overloop...) ;

11° de aan- of afwezigheid van een garage ;

12° de aan- of aanwezigheid van een lift.

§ 4. De Regering kan de in § 1 bedoelde lijst wijzigen op basis van een gelijkluidend advies van de Paritaire Huurcommissie. ».

VERANTWOORDING

Om een forse stijging van de prijzen en buitensporige huurprijzen te bestrijden, dient er een dwingend rooster van huurprijzen te worden vastgesteld. Een rooster van referentiehuurprijzen volstaat niet om de huurders te beschermen.

paritaire locative visée à l'article 216bis. La grille des loyers vise à calculer les prix des loyers sur la base de critères objectifs afin de réguler le marché locatif.

§ 2. La grille des loyers doit être appliquée de manière progressive selon des paliers à atteindre par période.

§ 3. La grille des loyers est établie sur la base de la liste non exhaustive reprenant les critères objectifs suivants :

1° le nombre de m² habitables ;

2° le nombre de chambres telles que définies à l'article 4, § 1^{er}, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

3° l'année de rénovation (ou de construction si le logement est récent) ;

4° la présence ou non d'une salle de bain ou d'une salle de douche ;

5° la présence ou non d'une cuisine isolée du séjour ;

6° l'échelle attribuée par le certificat PEB (performance énergétique du bâtiment) ;

7° la localisation du logement : zones A, B ou C telles que définies par l'article 10 du RRU ; densité du quartier ; proximité avec un espace vert ; accès aux commerces et aux équipements ;

8° la présence ou non d'un balcon ou d'une terrasse ;

9° la présence ou non d'un jardin ;

10° la présence ou non d'un espace de rangement en dehors du logement (cave, grenier, pièce de rangement sur palier.) ;

11° la présence ou non d'un garage ;

12° la présence ou non d'un ascenseur.

§ 4. Le Gouvernement peut modifier la liste visée au § 1^{er} sur la base d'un avis conforme de la commission paritaire locative. ».

JUSTIFICATION

Pour lutter contre l'explosion des prix et les loyers abusifs, il est nécessaire d'arrêter une grille des loyers qui soit contraignante. Une grille indicative n'est pas suffisante pour protéger les locataires.

NR. 88 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, paragrafen 1 en 2 als volgt door een nieuwe paragraaf te vervangen :

« § 1. Onderverhuring en overdracht van huur blijven geregeld door artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek. ».

VERANTWOORDING

Wij zien de noodzaak niet in om de onderverhuring of de overdracht van huur te verbieden. Dergelijk verbod zal zeer nadelige gevolgen hebben voor de studenten, die nochtans vragende partij waren voor soepelere regels voor de onderverhuring.

NR. 89 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, § 5, het derde en het vierde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zie Verantwoording bij amendement nr. 88.

NR. 90 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, een afdeling 10 met een artikel 233bis in te voegen, luidend :

« Afdeling 10 – Illegale uitzettingen

Art. 233bis. De verhuurder die zonder uitvoerbare titel de huurder uitgezet heeft, moet aan de verhuurder een vergoeding betalen equivalent aan 18 maanden huurgeld. ».

VERANTWOORDING

Inzake huurovereenkomsten, legt artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek (krachtens hetwelk het uitdrukkelijk ontbindend beding voor niet geschreven wordt gehouden) de interventie van de rechter op om eventueel een einde te stellen aan de overeenkomst ingeval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Burgerlijke fout die in het algemeen aan een strafrechtelijk misdrijf gekoppeld wordt : schending van de woonplaats. Vandaag bestaat er echter geen enkele burgerrechtelijke sanctie tegen ongeoorloofde uitzettingen.

N° 88 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 230 en projet, remplacer les paragraphes 1^{er} et 2 par un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« § 1^{er}. La sous-location et la cession du bail restent régies par l'article 1717 du Code civil. ».

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu d'interdire la sous-location ou la cession d'un bail. Une telle interdiction aura des conséquences très dommageables pour les étudiants, qui réclamaient pourtant un assouplissement des règles en matière de sous-location.

N° 89 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 230, § 5, en projet, supprimer les alinéas 3 et 4.

JUSTIFICATION

Voir la Justification de l'amendement n° 88.

N° 90 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, en projet, insérer une section 10, contenant un article 233bis, rédigée comme suit :

« Section 10 – Expulsions illégales

Art. 233bis. Le bailleur qui a expulsé le preneur sans titre exécutoire doit au preneur une indemnité équivalente à 18 mois de loyer. ».

JUSTIFICATION

En matière de bail, l'article 1762bis du Code civil (en vertu duquel la clause résolutoire expresse est réputée non écrite) impose le passage devant un juge pour éventuellement mettre fin au contrat, en cas de non-respect, par le preneur, de ses obligations. Faute civile généralement couplée à une infraction pénale : la violation de domicile. Il n'existe pourtant aujourd'hui aucune sanction civile contre les expulsions sauvages.

Er moet een strenge straf opgelegd kunnen worden die de verhuurder doet afzien van uitzettingen en die de huurder die uitgezet is, aanspoort om naar de rechter te stappen met het oog op schadevergoeding. Wij stellen voor om hetzelfde bedrag toe te kennen als in het ontworpen artikel 237, § 2, te weten 18 maanden huurgeld.

NR. 91 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 2, derde lid, de eerste twee zinnen als volgt te vervangen :

« *De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en het bewijs van de band van verwantschap met de verhuurder. De verhuurder moet de band van verwantschap bewijzen.* ».

VERANTWOORDING

Het bewijs van de band van verwantschap met de verhuurder moet automatisch bezorgd worden aan de huurder, en niet op zijn verzoek.

NR. 92 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 2, vierde lid, de laatste zin te schrappen.

VERANTWOORDING

Er is geen reden om te voorzien in uitzonderingen op de regels zoals vastgesteld in het ontworpen artikel 237, § 2.

NR. 93 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 3, het zevende lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zie Verantwoording bij amendement nr. 92.

NR. 94 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Il s'agit d'introduire une sanction forte, qui serve à la fois à dissuader le bailleur de pratiquer des expulsions, mais également à stimuler également le locataire ayant subi une expulsion d'effectuer les démarches auprès de la justice pour obtenir réparation. Nous proposons de fixer le même montant que celui prévu à l'article 237, § 2, en projet, à savoir 18 mois de loyers.

N° 91 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 2, alinéa 3, en projet, remplacer les deux premières phrases par ce qui suit :

« *Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et la preuve de son lien de parenté avec le bailleur. Le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté.* ».

JUSTIFICATION

La preuve du lien de parenté avec le bailleur doit être présentée au preneur de manière automatique et non pas suite à la demande du preneur.

N° 92 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 2, alinéa 4, en projet, supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de créer des exceptions à la règle définie dans l'article 237, § 2, en projet.

N° 93 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 3, en projet, supprimer l'alinéa 7.

JUSTIFICATION

Voir la Justification de l'amendement n° 92.

N° 94 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, paragraaf 4 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het is niet aangewezen om de verhuurder de mogelijkheid te bieden om een huurovereenkomst zonder reden te verbreken. De in de ordonnantie opgenomen verbrekings-clausules zijn voldoende om de verhuurder te beschermen tegen elke schade.

NR. 95 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Indien de huurder de opzegtermijn van drie maanden naleeft, is de verhuurder beschermd tegen de nadelige gevolgen van de leegstand van zijn huurwoning. De bepalingen over de vergoedingen die door de huurder verschuldigd zijn dateren van 1991. Sindsdien is het aanbod van betaalbare woningen sterk verminderd. De huurprijzen zijn veel sterker gestegen dan de gezondheidsindex en de kloof wordt steeds groter. Een eis tot dergelijke vergoedingen dreigt thans het risico op schulden bij de huurder te vergroten.

NR. 96 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het derde lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het lid is overbodig gelet op het wegvalLEN van paragraaf 4.

NR. 97 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het eerste lid aan te vullen met de volgende zin :

« *De huurovereenkomst van korte duur kan niet worden gesloten voor een duur van minder dan één jaar.* ».

Article 12

À l'article 237 en projet, supprimer le paragraphe 4.

JUSTIFICATION

Il n'y a pas lieu de permettre au bailleur de rompre un contrat de bail sans motif. Les clauses de rupture prévue par l'ordonnance sont suffisantes pour mettre le bailleur à l'abri de tout préjudice.

N° 95 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

Si le preneur respecte le préavis de 3 mois, le bailleur est protégé du préjudice du vide locatif. Le dispositif relatif aux indemnités dues par le preneur date de 1991. Depuis lors, l'offre de logements abordables s'est fortement réduite. Les loyers ont augmenté bien plus que l'indice santé et l'écart ne cesse de se creuser. Actuellement, exiger de telles indemnités revient à augmenter le risque d'endettement du preneur.

N° 96 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, supprimer l'alinéa 3.

JUSTIFICATION

Cet alinéa est rendu caduc par la suppression du paragraphe 4.

N° 97 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 238 en projet, compléter l'alinéa 1^{er} par la phrase suivante :

« *Le bail de courte durée ne peut pas être conclu pour une durée inférieure à un an.* ».

VERANTWOORDING

De mogelijkheid om huurovereenkomsten te sluiten van minder dan één jaar is een mogelijkheid die de huurders te kwetsbaar maakt.

NR. 98 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het tweede lid als volgt te vervangen :

« *Zij kan alleen worden verlengd met een huurovereenkomst van lange duur.* ».

VERANTWOORDING

Het overdreven gebruik van huurovereenkomsten van korte duur moet worden beperkt.

NR. 99 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 240, het eerste lid als volgt te vervangen :

« *Onverminderd artikel 221, moet elke herziening van de huurprijs worden verantwoord rekening houdend met het in artikel 225 bedoelde rooster van de huurprijzen teneinde na te gaan of nieuwe criteria in aanmerking kunnen worden genomen voor de berekening van de huurprijs.* ».

VERANTWOORDING

Om elke onverantwoorde verhoging van de huurprijs te voorkomen, moet rekening worden gehouden met het rooster van de huurprijzen.

NR. 100 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk III, afdeling 5, een artikel 248bis in te voegen, luidend :

« *Art. 248bis. De Regering wordt belast met de oprichting van een Universeel Huurwaarborgfonds met als doel wederzijdse huurwaarborgen te verstrekken. Het Fonds wordt belast met :*

1° de ontvangst van de huurwaarborgen van de huurders. Ingeval de huurder ervoor kiest zijn huurwaarborg progressief samen te stellen, wordt het Fonds belast

JUSTIFICATION

La possibilité de conclure des baux d'une durée inférieure à un an est un facteur trop fragilisant pour les preneurs.

N° 98 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 238 en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« *Il ne peut pas être prorogé autrement que par un contrat de longue durée.* ».

JUSTIFICATION

Il convient de limiter le recours excessif aux baux de courte de durée.

N° 99 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 240 en projet, remplacer l'alinéa 1^{er} par ce qui suit :

« *Sans préjudice de l'article 221, toute révision du loyer doit être justifiée au regard de la grille des loyers visée à l'article 225, afin de vérifier si de nouveaux critères peuvent être pris en compte dans le calcul du loyer.* ».

JUSTIFICATION

Pour éviter toute révision du loyer non justifiée, il est nécessaire de s'en remettre à la grille des loyers.

N° 100 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre III, section 5, en projet, insérer un article 248bis rédigé comme suit :

« *Art. 248bis. Le Gouvernement est chargé de créer un Fonds universel de garantie locative dont le but est la mutualisation des garanties locatives. Ce Fonds est chargé :*

1° de réceptionner les garanties locatives des locataires. Dans le cas où le locataire choisit de constituer progressivement sa garantie, le Fonds est chargé du suivi

met de follow-up van die betalingen ;

2° de terugbetaling van de verhuurders ingeval van schade op het einde van de huurovereenkomst ;

3° indien nodig, de bemiddeling tussen verhuurder en de huurder over de bedragen die aan de verhuurder terugbetaald moeten worden ;

4° de meeneembaarheid van de huurwaarborg wanneer het gezin verhuist.

Het Fonds is universeel en moet bij elke huurovereenkomst ingeschakeld worden. ».

VERANTWOORDING

De verhuurders varen ook wel bij een dergelijk fonds, omdat dit hun schadevergoeding kan regelen, ook al heeft de huurder de waarborg nog niet helemaal samengesteld. Voor de huurders, is het bedrag van de waarborg vaak een objectieve rem op hun recht op huisvesting

NR. 101 (van vrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 249 als volgt te vervangen :

« Artikel 249 – Plaatsing van de waarborg

§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, stuurt de huurder aan de verhuurder via aangetekende zending een ingebrekestelling met het verzoek om de waarborg binnen een maand terug te betalen en die te storten op een geïndividualiseerde rekening zoals bedoeld in artikel 248, § 2, 1°.

De verhuurder moet aan de huurder intresten tegen het gemiddelde marktppercentage betalen voor het bedrag van de waarborg, te rekenen vanaf de betaling ervan, met het wettelijk percentage als minimum.

Bij gebrek aan uitvoering van voorgaande bepalingen, legt de vrederechter de terugbetaling van de waarborg op, verhoogd met de wettelijke intresten, alsook de storting ervan op een geïndividualiseerde rekening die op naam van de huurder geopend wordt. De rechter kan de huurder een vergoeding toekennen gelijk aan zes maanden huurgeld.

§ 2. Indien de verhuurder, op het einde van de huurovereenkomst, nog altijd in het bezit is van de waarborg, moet hij aan de huurder, de intresten tegen het gemiddelde marktppercentage betalen voor het bedrag van de waarborg, te rekenen vanaf de betaling ervan, met het wettelijk percentage als minimum. ».

de ces paiements ;

2° de rembourser les bailleurs en cas de dommages en fin de bail ;

3° d'assurer si nécessaire une médiation entre le bailleur et le preneur concernant les montants à rembourser au bailleur ;

4° d'assurer la portabilité de la garantie locative si le ménage change de logement.

Le Fonds a un caractère universel et obligatoire pour tout contrat de bail. ».

JUSTIFICATION

Un tel fonds est aussi favorable aux bailleurs car il permet également d'assurer leur indemnisation, même si la garantie n'a pas encore été entièrement constituée par le preneur. Pour les locataires, le montant des garanties constitue souvent un frein objectif pour réaliser leur droit au logement.

N° 101 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Remplacer l'article 249 en projet par ce qui suit :

« Article 249 – placement de la garantie

§ 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1^o, le preneur adresse au bailleur, par lettre recommandée, une mise en demeure demandant la restitution de la garantie dans un délai d'un mois, en vue de la déposer sur un compte individualisé tel que mentionné à l'article 248, § 2, 1^o.

Le bailleur est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec comme minimum le taux légal.

À défaut d'exécution, le Juge de paix impose la restitution de la garantie, majorée d'intérêts au taux légal, ainsi que son dépôt sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le juge peut accorder au preneur une indemnité d'un montant équivalent à 6 mois de loyer.

§ 2. Si, en fin de bail, le bailleur est toujours en possession de la garantie, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec comme minimum le taux légal. ».

VERANTWOORDING

De bedoeling van deze forfaitaire vergoeding bestaat er wel degelijk in om de verhuurders niet te verleiden tot illegale praktijken. In 2009 heeft de dienst voor de bestrijding van de armoede bevestigd dat, in Brussel, een derde van de waarborgen illegaal in handen was van de verhuurder.

NR. 102 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 253, § 2, het tweede lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Het is niet altijd mogelijk om het bewijs van inschrijving binnen twee maanden voor te leggen. Overeenkomstig de wetgeving van de Federatie Wallonië-Brussel, hebben de instellingen tijd tot het einde van de betaling van de inschrijvingsvergoedingen (tot januari) om het bewijs van inschrijving te bezorgen. Indien de student problemen ondervonden heeft om zijn inschrijvingskosten te betalen en hij niet in staat is om zijn kosten onmiddellijk te betalen, kan het gebeuren dat hij door zijn school geschrapt wordt en hij dus geen bewijs kan voorleggen. Hij zou zo tweemaal gestraft worden : op schoolvlak, als gevolg van een te hoge kostprijs voor zijn studies, en in zijn persoonlijke levenssfeer, als huurder.

NR. 103 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 254 te vervangen als volgt :

« Artikel 254 – Label

§ 1. De huurwoningen bestemd voor studenten kunnen een specifiek label krijgen.

§ 2. De Regering stelt, samen met de representatieve studentenorganisaties en de organisaties bedoeld bij artikel 216bis, § 1, 2°, de nauwkeurige criteria vast waaraan de woningen moeten voldoen om het label te krijgen. Die criteria moeten ertoe strekken een minimale kwaliteit inzake gezondheid en veiligheid van de woning, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en betaalbaarheid te garanderen. Die criteria moeten regelmatig opnieuw geëvalueerd worden door de Regering en de betrokken actoren.

§ 3. De Regering stelt de nadere regels voor de controle en sancties bij niet-naleving van de criteria vast, alsook de

JUSTIFICATION

Le but de cette indemnité forfaitaire est bien de dissuader les bailleurs d'avoir recours à des pratiques illégales. En effet, En 2009, le service de lutte contre la pauvreté affirmait qu'à Bruxelles, un tiers des garanties étaient entre les mains du bailleur, en toute illégalité.

N° 102 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 253, § 2, en projet, supprimer l'alinéa 2.

JUSTIFICATION

Il n'est pas toujours possible de pouvoir apporter la preuve de son inscription dans un délai de deux mois. En effet, selon la législation de la Fédération Wallonie-Bruxelles, les établissements ont jusqu'à la fin du paiement des indemnités d'inscription (c'est-à-dire jusqu'en janvier) pour fournir la preuve de l'inscription. Par ailleurs, si l'étudiant a eu une complication pour payer ses frais d'inscription et qu'il n'est pas capable d'honorer ses frais directement, il peut être radié de son établissement scolaire et n'avoir dès lors aucune preuve à communiquer. Il serait ainsi doublement pénalisé : scolairement, à cause du coût trop élevé des études, et dans sa relation privée locative.

N° 103 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Remplacer l'article 254 en projet par ce qui suit :

« Article 254 – Label

§ 1^{er}. Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique.

§ 2. Le Gouvernement fixe, avec les organisations représentatives des étudiants et les organisations visées à l'article 216bis, § 1^{er}, 2^o, les critères précis auxquels les logements doivent répondre afin de se voir attribuer ce label. Ces critères doivent viser à assurer une qualité de salubrité et de sécurité minimale du logement, une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et une accessibilité financière. Ces critères doivent être réévalués régulièrement par le Gouvernement et les acteurs concernés.

§ 3. Le Gouvernement arrête les modalités de contrôle et de sanction en cas de non-respect de ces critères, ainsi

mogelijkheden voor de huurder om beroep in te stellen bij de Paritaire Huurcommissie.

§ 4. De lijst van de woningen die het label hebben gekregen, moet worden bekendgemaakt en beschikbaar gesteld op een informaticaplatform. ».

VERANTWOORDING

Een label kan van nut zijn in de strijd tegen problemen met de kwaliteit en de toegankelijkheid van de studentenwoningen. Zonder controle-instrument of sancties dreigt het label evenwel een dode letter te blijven.

Voorts vinden we het noodzakelijk om de grote principes die op een dergelijk label van toepassing zijn, te preciseren. Un label pourrait aider à lutter contre des problèmes de qualité et d'accessibilité des logements étudiants.

NR. 104 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 255, een derde lid toe te voegen, luidend als volgt :

« Onderverhuring is toegestaan voor de hele woning en vereist geen voorafgaande toestemming van de eigenaar. De hoofdhuurder blijft evenwel verantwoordelijk tegenover zijn verhuurder ingeval de onderverhuurder in gebreke blijft. De Regering stelt, in samenspraak met de representatieve studentenorganisaties en het AES, een standaardmodel van onderhuurovereenkomst vast. ».

VERANTWOORDING

De huurovereenkomst voor een studentenwoning loopt 12 maanden. Het is belangrijk om onderverhuring toe te staan, opdat de student zijn kosten kan beperken tijdens de zomer of in geval van stages of Erasmus-programma's in het buitenland. Dit verzoek gaat uit van de Fédération des étudiants francophones.

NR. 105 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI en de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 256, § 3, het tweede lid aan te vullen met de woorden « en rekening houdend met het in artikel 225 bedoelde rooster van de huurprijzen. ».

VERANTWOORDING

Het amendement zorgt voor coherentie met de criteria die noodzakelijk zijn om de huurprijzen vast te stellen.

que les possibilités, pour le preneur, de recours auprès de la commission paritaire locative.

§ 4. La liste des logements ayant obtenu le label doit être publiée et rendue accessible sur une plateforme informatique. ».

JUSTIFICATION

Un label pourrait aider à lutter contre des problèmes de qualité et d'accessibilité des logements étudiants. Cependant, sans outil de contrôle ou de sanction, ce label risque de rester lettre morte.

Par ailleurs, il nous semble nécessaire de préciser quelque peu les grands principes qui vont dicter l'élaboration d'un pareil label.

N° 104 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 255 en projet, ajouter un alinéa 3 rédigé comme suit :

« La sous-location est autorisée, et ce, pour l'ensemble du bien. Elle ne nécessite pas l'autorisation préalable du propriétaire, mais le preneur principal reste responsable envers son bailleur, en cas de défaut du sous-locataire. Le Gouvernement arrête, en coordination avec les organisations représentatives des étudiants et le SNP, un modèle-type de contrat de sous-location. ».

JUSTIFICATION

Le contrat de bail étudiant est prévu pour une période de 12 mois. Il est important de permettre la sous-location afin que l'étudiant puisse réduire ses frais pendant l'été ou en cas de stages ou d'Erasmus à l'étranger. Cette demande émane de la Fédération des étudiants francophones.

N° 105 (de Mme Mathilde EL BAKRI et M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 256, § 3, en projet, compléter l'alinéa 2 par les mots « et suivant la grille des loyers visée à l'article 225 ».

JUSTIFICATION

Cet amendement permet de rester en cohérence avec les critères nécessaires pour fixer les loyers.

NR. 106 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 225 als volgt te vervangen :

« Art. 225. De Regering stelt een rooster van referentie-huurprijzen vast, waarnaar de partijen kunnen verwijzen. Dat rooster is gebaseerd op interne en externe criteria van de woning. ».

VERANTWOORDING

De zinsnede « zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt » is zowel dubbelzinnig als overbodig.

De woorden « zich op kunnen baseren » wijzen er al op dat er geen verplichting is.

Waarom wordt voorts vermeld dat er geen verplichting voor de eigenaar is, maar wordt dat niet vermeld voor de verhuurder ?

NR. 107 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225ter in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 225ter. Onvermindert de specifieke verplichtingen van de openbare vastgoedoperatoren, dienen de verhuurders een redelijke huur te vragen voor de gebouwen die dienen als hoofdverblijfplaats van de huurder, rekening houdend met de kenmerken van het verhuurde goed. ».

VERANTWOORDING

Het is belangrijk om het begrip « redelijke huurprijs » in de Code in te voeren. Voor ons hangt dat begrip op het eerste gezicht samen met verhuring als goede huisvader. Een redelijke huurprijs betekent een bedrag dat in redelijke mate evenredig is met de intrinsieke kenmerken en de algemene staat van het goed.

In voorkomend geval, maakt het begrip het mogelijk dat er achteraf een nauwkeurigere definitie wordt ingevoerd en dat er zelfs geleidelijk rechtspraak rond dat begrip tot stand gebracht wordt.

N° 106 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Remplacer l'article 225 en projet par ce qui suit :

« Art. 225. Le Gouvernement arrête une grille de référence des loyers, à laquelle pourront se référer les parties. Cette grille est construite sur la base de critères internes et externes au logement. ».

JUSTIFICATION

Le membre de phrase supprimé par rapport au projet (« sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire ») est à la fois ambigu et superfétatoire.

Les mots « pourront se référer » indiquent déjà qu'il n'y a pas d'obligation.

Par ailleurs, pourquoi faire référence à l'absence de contrainte pour le propriétaire et pas pour le locataire ?

N° 107 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225ter rédigé comme suit :

« Art. 225ter. Sans préjudice des obligations spécifiques pesant sur les opérateurs immobiliers publics, les bailleurs sont tenus, pour les immeubles servant de résidence principale au preneur, de proposer un loyer raisonnable eu égard aux caractéristiques du bien loué. ».

JUSTIFICATION

Il est important d'introduire la notion de « loyer raisonnable » dans le code. Nous l'entendons en tout cas de prime abord comme une notion liée à la mise en location en bon père de famille. Un loyer raisonnable signifie un montant raisonnablement proportionné aux caractéristiques intrinsèques du bien et à son état général.

Le cas échéant, cette notion permet aussi l'instauration ultérieure d'une définition plus précise, voire la construction progressive d'une jurisprudence autour du concept.

NR. 108/1 in hoofdorde (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225quater in te voegen, luidend als volgt :

« 225quater. Indien de huurprijs overdreven is, gelet op de kenmerken van het verhuurde goed, heeft de huurder het recht om een vermindering te vragen.

De huurprijs is overdreven wanneer hij aanzienlijk hoger is dan het bedrag in het bij artikel 225 bedoelde rooster van de referentiehuurprijzen, zonder dat zulks verantwoord wordt door de specifieke kenmerken van de woning, zoals de omgeving, de architectuur; het gebruik van een tuin of terras of de aanwezigheid van meer comfort dan in een gemiddelde woning.

De huurprijs kan eveneens als overdreven worden beschouwd wanneer hij niet hoger is dan het bedrag in het voornoemde rooster, maar de huurder aantoont dat de woning, wat de voorgaande criteria betreft, aanzienlijk lagere kwaliteitskenmerken vertoont.

De Regering kan een niet-exhaustieve lijst vaststellen van kenmerken die een afwijking van het voornoemde rooster verantwoorden.

Behoudens instemming van de partijen, mag de rechter enkel het bedrag van de vervallen huurgelden verlagen na indiening van het verzoek. ».

VERANTWOORDING

Het gaat erom de rechter te machtigen om de huurbetragen die onmiskbaar overdreven zijn, gelet op het verhuurde goed, alle kenmerken en de staat ervan, te verlagen.

Het gaat er eveneens om gebruik te maken van de roosters waarin artikel 12 van het ontwerp (nieuw artikel 225 van de Code) voorziet.

Zo niet, kunnen de roosters in de praktijk inflatoire gevolgen hebben (de eigenaars zouden de huurprijzen verhogen als ze onder de bedragen van het rooster zouden verhuren) en nooit leiden tot een beperking of verlaging van overdreven huurprijzen.

N° 108/1 à titre principal (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225quater rédigé comme suit :

« 225quater. Si le montant du loyer est excessif eu égard aux caractéristiques du bien loué, le preneur a le droit d'en demander la diminution.

Le montant du loyer est excessif s'il dépasse sensiblement la grille de référence des loyers visée à l'article 225, sans que cela soit justifié par les caractéristiques propres du logement, telles que son environnement, son architecture, l'usage d'un jardin ou d'une terrasse, ou la présence de commodités supérieures à la moyenne.

Le montant du loyer peut également être jugé excessif lorsqu'il ne dépasse pas la grille précitée, si le locataire établit, pour les critères qui précèdent, que le logement présente des caractéristiques de qualité sensiblement inférieures.

Le Gouvernement peut arrêter une liste non exhaustive de caractéristiques qui justifient un écart par rapport à la grille précitée.

Sauf accord des parties, le juge ne peut diminuer que le montant des loyers échus après l'introduction de la demande. ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'habiliter le juge à diminuer des montants de loyer qui seraient notoirement abusifs au regard du bien loué, de l'ensemble de ses caractéristiques et de son état.

Il s'agit aussi de faire usage des grilles prévu par l'article 12 du projet (nouvel article 225 du Code).

Sans cela, les grilles risquent d'avoir des effets concrets inflationnistes (les propriétaires alignant à la hausse les loyers, s'ils louaient en dessous des montants de la grille) et jamais des effets de limitation ou de baisse des loyers abusifs.

NR. 108/2 in bijkomende orde (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225quater in te voegen, luidend als volgt :

«*Art. 225quater. De rechter kan het bedrag van de huurprijzen wijzigen als de huurder daartoe een verzoek indient en kan aantonen dat de huurprijs hoger is dan een redelijk bedrag gelet op het bij artikel 224 bedoelde rooster van de referentiehuurprijzen, de algemene staat van het goed en het al dan niet beheer als een goede huisvader vanwege de verhuurder.».*

VERANTWOORDING

Het gaat erom de rechter te machtigen om de huurbedragen die onmiskenbaar overdreven zijn, gelet op het verhuurde goed, alle kenmerken en de staat ervan, te verlagen.

Het gaat er eveneens om gebruik te maken van de roosters waarin artikel 12 van het ontwerp (nieuw artikel 225 van de Code) voorziet.

Zo niet, kunnen de roosters in de praktijk inflatoire gevolgen hebben (de eigenaars zouden de huurprijzen verhogen als ze onder de bedragen van het rooster zouden verhuren) en nooit leiden tot een beperking of verlaging van overdreven huurprijzen.

NR. 109 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een nieuw artikel 225quinquies in te voegen, luidend :

«*Art. 225quinquies. Het in artikel 225quater vermelde recht kan, in voorkomend geval, voor rekening van de huurder, eveneens worden uitgeoefend door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn dat hem steun verleent.».*

VERANTWOORDING

Voor kwetsbare personen, is het nog minder vanzelfsprekend om juridische stappen te ondernemen tegen hun eigenaar. Dit artikel biedt het OCMW de mogelijkheid om dat te doen voor rekening van de huurder aan wie het steun verleent.

N° 108/2 à titre subsidiaire (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225quater rédigé comme suit :

«*Art. 225quater. Le juge peut modifier le montant des loyers si le preneur en fait la demande et qu'il peut justifier du fait que le montant du loyer dépasse un montant raisonnable, sur la base de la grille de référence des loyers visée à l'article 225, de l'état général du bien et d'une gestion ou non en bon père de famille de la part du bailleur.».*

JUSTIFICATION

Il s'agit d'habiliter le juge à diminuer des montants de loyer qui seraient notoirement abusifs au regard du bien loué, de l'ensemble de ses caractéristiques et de son état.

Il s'agit aussi de faire usage de la grille prévue par l'article 12 du projet (nouvel article 225 du Code).

Sans cela, cette grille risque d'avoir des effets concrets inflationnistes (les propriétaires alignant à la hausse les loyers, s'ils louaient en dessous des montants de la grille) et jamais des effets de limitation ou baisse des loyers abusifs.

N° 109 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225quinquies rédigé comme suit :

«*Art. 225quinquies. Le droit énoncé à l'article 225quater peut également être exercé, le cas échéant, pour le compte du preneur, par le centre public d'action sociale qui lui accorde une aide.».*

JUSTIFICATION

Pour le public le plus précarisé, il est encore moins évident d'entreprendre une action judiciaire contre son propriétaire. Cet article permet au CPAS de le faire pour le compte du locataire auquel il accorde une aide.

NR. 110 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 9

In het ontworpen artikel 200bis, tweede lid, de woorden «kandidaat-huurder» te vervangen door het woord «huurder».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 111 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het opschrift van het ontworpen artikel 200ter, de woorden «kandidaat-huurder of» te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 112 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, een paragraaf 2/1 in te voegen, luidend als volgt :

« § 2/1. *Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren.* ».

VERANTWOORDING

Dit amendement volgt het door Unia uitgebrachte advies 141/2 van 29 juni 2017.

NR. 113 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 11/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 11/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 11/1. Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidende :

« § 6. *Alle in een huurovereenkomst of in een medehuur overeenkomst vermelde clausules die het voornoemd*

N° 110 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 9

À l'article 200bis, alinéa 2, en projet, remplacer les mots « candidat preneur » par le mot « preneur ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 111 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

Dans l'intitulé de l'article 200ter en projet, supprimer les mots « d'un candidat preneur ou ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 112 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

À l'article 200ter en projet, insérer un paragraphe 2/1 rédigé comme suit :

« § 2/1. *Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.* ».

JUSTIFICATION

Cet amendement suit l'avis 141/2 du 29 juin 2017 émis par Unia.

N° 113 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAETE)

Article 11/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 11/1 rédigé comme suit :

« Art. 11/1. L'article 204 du Code est complété par un paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. *Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le*

principe van gelijke behandeling niet in acht nemen, worden bestraft met nietigheid. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt de bepaling ter bescherming tegen discriminatie te vervolledigen.

NR. 114 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. Indien de duur van de werken de door de Regering met toepassing van paragraaf 1, 1°, vastgestelde duur overschrijdt, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs toestaan tot het einde van de werken.

De Regering bepaalt de nadere regels voor de berekening van de vermindering van de huurprijs, alsook de nadere praktische regels. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 42.

Het gaat erom de huurders te beschermen tegen werken die blijven aanslepen zonder de minste vergoeding voor de bewoner, die gehinderd wordt in zijn gebruik van het goed.

NR. 115 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Emmanuel DE BOCK, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 19

In het ontworpen artikel 200bis, tweede lid, de woorden «een kandidaat-huurder» te vervangen door de woorden «de geselecteerde kandidaat-huurder».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 116 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija Zamouri en de heer Fouad AHIDAR)

principe d'égalité de traitement précité sont sanctionnées de nullité. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à compléter le dispositif de protection contre la discrimination.

N° 114 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si la durée des travaux excède celle décidée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1[°], le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux.

Le Gouvernement fixe les modalités de calcul de la diminution de loyer ainsi que les modalités pratiques. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 42.

Il s'agit de protéger les locataires face à des travaux qui s'éterniseraient sans la moindre contrepartie pour l'occupant, pour qui la jouissance du bien est mise à mal.

N° 115 (de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Emmanuel DE BOCK, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 9

À l'article 200bis, alinéa 2, en projet, remplacer les mots «d'un candidat preneur» par les mots «du candidat preneur sélectionné».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 116 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Emmanuel DEBOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija Zamouri et M. Fouad AHIDAR)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 1, het tweede lid als volgt te vervangen :

« Vóór de in artikel 265, § 2, bepaalde vervaldatums, informeert de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten de verhuurder, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder, over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement vervangt amendement nr. 23 en beoogt het kader te verduidelijken waarin de rechtspersoon de verhuurder kan informeren over zijn algemene doelstellingen, die beogen de onderhuurder de mogelijkheid te bieden de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State, die inzake amendement nr. 22 vindt dat er niet genoeg waarborgen waren inzake de inachtneming van de privacy van de onderverhuurder, worden verduidelijkingen aangebracht.

NR. 117 (van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija Zamouri en de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 1, eerste lid, de woorden « persoon die in een precaire toestand verkeert » te vervangen door het woord « onderhuurder ».

VERANTWOORDING

Dit amendement vervangt amendement nr. 22 en strekt ertoe het toepassingsgebied van de bepalingen van de glijdende huurovereenkomst te preciseren, zonder dat dit de personen stigmatiseert die ervoor in aanmerking komen. Na de opmerkingen van de Raad van State over amendement nr. 22 dat het schrappen van « in een precaire toestand » als gevolg heeft dat men niet meer weet wie sociale begeleiding kan genieten, wordt voorgesteld om het begrip « onderhuurder » toe te voegen.

NR. 118 (van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR en Emmanuel DE BOCK)

Article 12

À l'article 266, § 1^{er}, en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement remplace l'amendement n° 23 et vise à préciser le cadre dans lequel la personne morale peut informer le bailleur de la poursuite de ses objectifs généraux qui visent à permettre au sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal. À la suite de l'avis du Conseil d'État estimant, à propos de l'amendement n° 22, qu'il n'y avait pas assez de garantie quant au respect de la vie privée du sous-locataire, des précisions sont apportées.

N° 117 (de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija Zamouri et M. Fouad AHIDAR)

Article 12

À l'article 266, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots « de la personne en état de précarité » par les mots « du sous-locataire ».

JUSTIFICATION

Cet amendement remplace l'amendement n° 22 et vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient. À la suite des remarques du Conseil d'État sur l'amendement n° 22, estimant que la suppression des mots « en état de précarité » ne permet plus de savoir qui fait l'objet du suivi social, il est proposé d'ajouter la notion de « sous-locataire ».

N° 118 (de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Emmanuel DE BOCK)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 2, een lid toe te voegen, luidend als volgt :

« *Die verhoging is evenredig aan de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, aan de verbetering van de energieprestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of het verlies van autonomie.* ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 10 en strekt ertoe te preciseren dat de verhoging van de huurprijs in verhouding moet staan tot de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, tot de verbetering van de energieprestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan een situatie van handicap of van verlies aan autonomie. Het bedrag van de verhoging moet in onderlinge overeenstemming tussen de partijen worden vastgesteld.

NR. 119 (van de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Emmanuel DE BOCK en mevrouw Khadija ZAMOURI)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 232, derde lid, de worden « op eenzijdig verzoek » te vervangen door de woorden « op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de bevoegde rechter ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 14 en strekt ertoe een oplossing te vinden voor de praktische problemen die de verhuurder die van deze bepaling gebruikmaakt, kan ondervinden bij de banken. In de huidige praktijk geven de banken de huurwaarborg immers pas vrij na overlegging van het akkoord van de partijen of van een gerechtelijke beslissing. De vzw Febelfin werd geraadpleegd en het lijkt dat ze dat standpunt in de toekomst zal handhaven uit vrees dat de banken aansprakelijk worden gesteld. De vzw is immers van oordeel dat, enerzijds, de bankinstellingen geen enkel middel hebben om te controleren of de in het eerste lid bedoelde noodzakelijke voorwaarden voor de opzegging van de huurovereenkomst vervuld zijn en dat, anderzijds, er zich nog misbruiken, gevallen van fraude door weinig scrupuleuze verhuurders of betwistingen door erfgenamen zouden kunnen voordoen en de banken die de huurwaarborg « op eenzijdig verzoek » zouden hebben vrijgegeven, in de problemen zouden kunnen brengen. Om bijgevolg te voorkomen dat deze bepaling een dode letter blijft, maar ook om de verplichte en soms dure of tijdrovende inschakeling van een advocaat (overeenkomstig artikel 1026, 5o van het Gerechtelijk Wetboek) te vermijden, wordt voortaan bepaald dat de verhuurder desondanks een eenzijdig verzoek moet indienen opdat

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« *Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.* ».

JUSTIFICATION

Cet amendement remplace l'amendement n° 10 et vise à préciser que l'augmentation du loyer doit être proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie. Le montant de cette augmentation doit être déterminé de commun accord entre les parties.

N° 119 (de MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Emmanuel DE BOCK et Mme Khadija ZAMOURI)

Article 12

À l'article 232, alinéa 3, en projet, remplacer les mots « sur simple demande » par les mots « par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent ».

JUSTIFICATION

Cet amendement remplace l'amendement n° 14 et vise à rencontrer les problèmes pratiques que le bailleur faisant usage de cette disposition risque de rencontrer auprès des banques. Dans la pratique actuelle, en effet, les banques ne libèrent la garantie locative que sous réserve de la production de l'accord des parties ou d'une décision judiciaire. L'ASBL Febelfin a été consultée et il semble qu'elle maintiendra cette position à l'avenir, de crainte de voir engagée la responsabilité des banques. Elle estime en effet, d'une part, que les institutions bancaires n'ont aucun moyen de vérifier que sont remplies les conditions nécessaires à la résiliation du bail visées à l'alinéa 1^{er} et, d'autre part, que des abus, des fraudes commises par des bailleurs peu scrupuleux ou des contestations émanant d'héritiers pourraient encore survenir et nuire aux banques qui auraient libéré la garantie « sur simple demande ». Dès lors, afin d'éviter que cette disposition ne reste lettre morte, mais aussi d'éviter le recours obligatoire, parfois onéreux ou chronophage, au service d'un avocat (conformément à l'article 1026, 5^o, du Code judiciaire), il est désormais prévu que le bailleur doive malgré tout déposer une requête unilatérale en vue de libérer à son profit le montant de la garantie ; toutefois, il pourra le faire également par ses propres moyens.

het bedrag van de huurwaarborg te zijnen gunste wordt vrijgegeven, wat hij eveneens met zijn eigen middelen zal kunnen doen.

NR. 120 (van de heer Michaël VERBAUWHEDE)
AMENDEMENT

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 1, een artikel 217bis in te voegen, luidend als volgt :

« Artikel 217bis – Verbod op huurbeloften

De verhuurder of zijn lasthebber kunnen de kandidaat-huurder niet vragen om een huurbelofte te ondertekenen. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 75.

NR. 121 (van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Emmanuel DE BOCK, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 10

Het opschrift van het ontworpen artikel 200ter te vervangen als volgt :

« Opeisbare gegevens van de geselecteerde kandidaat-huurder ».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 122 (van de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, een paragraaf 2/1 in te voegen, luidend als volgt :

« § 2/1. De plaatsbeschrijving bij in- of uitrede wordt opgesteld door deskundigen die onder de Gewestelijke Inspectiedienst ressorteren. De Regering kent de nodige personele en financiële middelen toe om die opdracht uit te voeren. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 82.

N° 120 (de M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 1^{re}, en projet, insérer un article 217bis rédigé comme suit :

« Article 217bis – Interdiction des promesses de location

Le bailleur ou son mandataire ne peut demander au candidat preneur de signer une promesse de location. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 75.

N° 121 (de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Emmanuel DE BOCK, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 10

Remplacer l'intitulé de l'article 200ter en projet par ce qui suit :

« Données exigibles du candidat preneur sélectionné ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 122 (de M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 220, en projet, insérer un paragraphe 2/1 rédigé comme suit :

« § 2/1. L'état des lieux d'entrée et de sortie est établi par des experts relevant du service d'inspection régional. Le Gouvernement attribue les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de cette mission. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 82.

NR. 123 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Caroline DÉSIR en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, paragraaf 3 te doen vervallen.

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 124 (van de heer Vincent DE WOLF, mevrouw Caroline DÉSIR en de heer Emmanuel DE BOCK)

Artikel 10/I (nieuw)

Een nieuw artikel 10/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 10/I. In hetzelfde hoofdstuk IV/1, wordt een artikel 200ter/I ingevoegd, luidende :

« Art. 200ter/I. De geselecteerde kandidaat-huurder kan een bezoek aan het goed eisen. Dat vindt plaats op een door de partijen overeengekomen datum. ». ».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 125 subamendement op amendement NR. 5 (van de heer Alain MARON)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepaling onder 4° als volgt te vervangen :

« 4° het aantal personen dat het goed in het begin zal bewonen ; ». ».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 126 (van de heren Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Artikel 11/I (nieuw)

Een nieuw artikel 11/1 in te voegen, luidend als volgt :

N° 123 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Caroline DÉSIR et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 10

À l'article 200ter en projet, supprimer le paragraphe 3.

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 124 (de M. Vincent DE WOLF, Mme Caroline DÉSIR et M. Emmanuel DE BOCK)

Article 10/I (nouveau)

Insérer un nouvel article 10/1 rédigé comme suit :

« Art. 10/I. Dans le même chapitre IV/1, il est inséré un article 200ter/I, rédigé comme suit :

« Art. 200ter/I. Le candidat preneur sélectionné peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties. ». ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 125 sous-amendement à l'amendement N° 5 (de M. Alain MARON)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, remplacer le 4^o par ce qui suit :

« 4° le nombre de personnes qui occuperont le bien au départ ; ». ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 126 (de MM. Vincent DE WOLF et Olivier de CLIPPELE)

Article 11/I (nouveau)

Insérer un nouvel article 11/1 rédigé comme suit :

« Art. 11/1. Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidende :

« § 6. Alle in een huurovereenkomst of in een mede-huurpact vermelde clausules die het vooroemd principe van gelijke behandeling niet in acht nemen, worden nietig verklaard. ». ».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 127 (van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 11/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 11/1 in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 11/1. Artikel 204 van de Code wordt aangevuld met een paragraaf 6, luidende :

« § 6. Alle in een huurovereenkomst of in een mede-huurpact vermelde clausules die het vooroemd principe van gelijke behandeling niet in acht nemen, worden voor niet-geschreven gehouden. ». ».

VERANTWOORDING

De Verantwoording zal tijdens de zitting gegeven worden.

NR. 128 (van de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, § 3, het eerste lid te doen vervallen.

VERANTWOORDING

Zie amendement nr. 122.

NR. 129 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 11/2 (nieuw)

Een nieuw artikel 11/2 in te voegen, luidende :

« Art. 11/2. In titel X van de Code wordt een hoofdstuk X ingevoegd, luidende :

« Hoofdstuk X. Discriminatietesten

Art. 214bis – Gewestelijke Inspectiedienst

De Gewestelijke Inspectiedienst krijgt de taak te controleren of de bepalingen uit Titel X, artikelen 194, 195,

« Art. 11/1. L'article 204 du Code est complété par un paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont frappées de nullité. ». ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 127 (de M. Vincent DE WOLF)

Article 11/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 11/1 rédigé comme suit :

« Art. 11/1. L'article 204 du Code est complété par un paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites. ». ».

JUSTIFICATION

La Justification sera donnée en séance.

N° 128 (de M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 220, § 3, en projet, supprimer l'alinéa 1^{er}.

JUSTIFICATION

Cf. l'amendement n° 122.

N° 129 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 11/2 (nouveau)

Insérer un article 11/2 nouveau, rédigé comme suit :

« Art. 11/2. Dans le titre X du Code est inséré un chapitre X rédigé comme suit :

« Chapitre X. Tests de discrimination

Art. 214bis – Service d'inspection régional

Le Service d'inspection régional a pour tâche de contrôler le respect des dispositions du Titre X, articles 194,

196, 197, 198, 199, 200bis en 200ter, worden nageleefd en sancties uit te vaardigen.

De Regering moet de financiële middelen toekennen en het nodige personeel aannemen voor een performante functionering van de Inspectiedienst.

Art. 214ter – Discriminatietesten

Met het oog op het opsporen en vaststellen van inbreuken op deze discriminatiebepalingen hebben de inspecteurs en controleurs of door hen aangestelde derden, de bevoegdheid om immokantoren alsook hun effectieve leiders en werknemers, private verhuurders en de operatoren vermeld in artikel 2 alsook hun personeelsleden, te benaderen door zich voor te doen als potentiële cliënten of huurders, zonder dat zij hun hoedanigheid en de omstandigheid dat de bij deze gelegenheid gedane vaststellingen kunnen worden aangewend voor de uitoefening van het toezicht, moeten mededelen. Blijven vrij van straf, de ambtenaren die in dat kader strikt noodzakelijke strafbare feiten plegen.

De betrokken persoon of personen waarbij vaststellingen worden gedaan mogen niet worden geprovoceerd in de zin van artikel 30 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Deze discriminatie testen kunnen worden uitgevoerd via digitale kanalen, telefonisch of door zichzelf fysiek aan te bieden als klant of sollicitant. Discriminatietests kunnen volgende vormen nemen :

1o vergelijkende praktijktjesten, bedoeld om een verschil in behandeling vast te stellen. Ze antwoorden op een huuradvertentie door meerdere fictieve kandidaten voor de huurwoning aan te reiken met vergelijkbaar profiel maar die verschillen op één criterium dat beschermd is volgens artikel 193, 1°;

2° mystery calling of mystery shopping, bedoeld om vast te stellen of immokantoren of sociale verhuurkantoren al dan niet tegemoetkomen aan discriminerende vragen van klanten. Ze doen dit door zich uit te geven als fictieve verhuurder die een immomakelaar vraagt om geen kandidaten te sturen met een bepaald beschermd criterium volgens artikel 193, 1°.

Art. 214quater – Sancties

Bij inbreuken worden de ondernomen acties en resultaten opgetekend in een proces-verbaal. De bevoegde ambtenaren bepalen of ze overgaan tot een PV van waarschuwing, van waarschuwing met termijn, een pro justitia of het opleggen van een administratieve sanctie. Inbreuken kunnen leiden tot administratieve geldboetes, stakingsoverdringen of het verbod om nog te verhuren.

Bedoelde ambtenaren zijn eveneens bevoegd voor het opsporen en het vaststellen van de daden die, zonder strafbaar te zijn, het voorwerp kunnen zijn van een

195, 196, 197, 198, 199, 200bis et 200ter; et de prendre des sanctions.

Le Gouvernement doit octroyer les moyens financiers et engager le personnel nécessaire au fonctionnement performant du Service d'inspection.

Art. 214ter – Tests de discrimination

Afin de déceler et de constater les infractions à ces dispositions en matière de discrimination, les inspecteurs et les contrôleurs ou des tiers désignés par eux sont compétents pour approcher les agences immobilières ainsi que leurs dirigeants et travailleurs effectifs, les bailleurs privés et les opérateurs mentionnés à l'article 2 ainsi que leurs membres du personnel en se faisant passer pour des clients ou des locataires potentiels, sans devoir communiquer leur qualité ni le fait que les constatations faites à cette occasion pourront être utilisés aux fins de l'exercice de la tutelle. Les fonctionnaires qui commettent des infractions strictement nécessaires dans ce cadre n'encourent aucune peine.

La ou les personnes concernées faisant l'objet des constatations ne peuvent être provoquées au sens de l'article 30 du titre préliminaire du Code d'Instruction criminelle.

Ces tests de discrimination peuvent être réalisés par voie numérique, par téléphone ou en se présentant en personne en tant que client ou candidat. Les tests de discrimination peuvent prendre les formes suivantes :

1o des tests de situation comparatifs, visant à constater une différence de traitement. Ils répondent à une annonce locative en proposant pour le logement plusieurs candidats locataires fictifs au profil comparable, mais qui diffèrent sur un seul critère protégé en vertu de l'article 193, 1° ;

2° des appels ou des clients mystères (mystery calling ou mystery shopping), visant à établir si des agences immobilières ou des agences immobilières sociales accèdent ou non aux demandes discriminatoires des clients. Pour ce faire, ils se font passer pour un bailleur fictif qui demande à un agent immobilier ne de pas lui envoyer de candidats concernés par un critère protégé en vertu de l'article 193, 1°.

Art. 214quater – Sanctions

En cas d'infraction, les actions entreprises et les résultats sont consignés dans un procès-verbal. Les fonctionnaires compétents déterminent s'ils établissent un PV d'avertissement, d'avertissement avec délai, un pro justitia, ou infligent une sanction administrative. Les infractions peuvent déboucher sur des amendes administratives, des actions en cessation ou l'interdiction d'encore louer.

Lesdits fonctionnaires sont également compétents pour déceler et constater les actes qui, sans être punissables, peuvent faire l'objet d'une action en cessation à l'initiative

vordering tot staking op initiatief van de minister. De processen-verbaal die daarover worden opgesteld, hebben bewijskracht tot het tegendeel is bewezen. ». ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 72.

NR. 130 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, paragraaf 1 als volgt te vervangen :

« § 1. De huurder heeft het recht om te onderverhuren en de huur zelfs aan een ander over te dragen, tenzij die mogelijkheid hem uitdrukkelijk wordt ontteld. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 88.

Wij zien de noodzaak niet in om de onderverhuring of de overdracht van huur te verbieden. Dergelijk verbod zal zeer nadelige gevolgen hebben voor de studenten, die nochtans vragende partij waren voor soepelere regels voor de onderverhuring.

NR. 131 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, paragraaf 2 als volgt te vervangen :

« § 2. In geval van overdracht, wordt de overdrager onlast van elke toekomstige verplichting, behoudens tegenstelde afspraak opgenomen in het akkoord tot overdracht van de huurovereenkomst.

Het ontwerp van overdracht wordt door de huurder aan de verhuurder bezorgd bij aangetekende brief. Het bevat alle gegevens ter identificatie van de overnemer, met naleving van artikel 200ter, § 2. ».

VERANTWOORDING

Zie Verantwoording bij amendement nr. 130.

NR. 132 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het derde lid als volgt te vervangen :

du ministre. Les procès-verbaux dressés à ce sujet, font foi jusqu'à preuve du contraire. ». ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 72.

N° 130 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 12

À l'article 230 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. Le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été expressément interdite. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 88.

Il n'y a pas lieu d'interdire la sous-location ou la cession d'un bail. Une telle interdiction aura des conséquences très dommageables pour les étudiants, qui réclamaient pourtant un assouplissement des règles en matière de sous-location.

N° 131 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 12

À l'article 230 en projet, remplacer le paragraphe 2 par ce qui suit :

« § 2. En cas de cession, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire incluse dans l'accord sur la cession du bail.

Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur ; il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2. ».

JUSTIFICATION

Cf. la Justification de l'amendement n° 130.

N° 132 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit :

« Wanneer de verhuurder de overeenkomst beëindigt overeenkomstig een van de in paragrafen 2 en 3 bedoelde redenen, kan ook de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand, en zonder vergoeding. De verhuurder blijft in dat geval verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt van de aanvankelijke opzegging. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 96.

NR. 133 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, de paragrafen 2 tot 6 te vervangen door een paragraaf 2, luidend :

« § 2. De Regering wordt belast met de oprichting van een Universeel Huurwaarborgfonds met als doel wederzijdse huurwaarborgen te verstrekken. Het fonds wordt belast met :

1° de ontvangst van de huurwaarborgen van de huurders. Ingeval de huurder ervoor kiest zijn huurwaarborg progressief samen te stellen, wordt het Fonds belast met de follow-up van die betalingen ;

2° de terugbetaling van de verhuurders ingeval van schade op het einde van de huurovereenkomst ;

3° indien nodig, de bemiddeling tussen verhuurder en de huurder over de bedragen die aan de verhuurder terugbetaald moeten worden ;

4° de meeneembaarheid van de huurwaarborg wanneer het gezin verhuist.

Het fonds is universeel en moet bij elke huurovereenkomst ingeschakeld worden. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 100.

De verhuurders varen ook wel bij een dergelijk fonds, omdat dit hun schadevergoeding kan regelen, ook al heeft de huurder de waarborg nog niet helemaal samengesteld. Voor de huurders, is het bedrag van de waarborg vaak een objectieve rem op hun recht op huisvesting.

« Lorsque le bailleur met fin au contrat selon l'une des Justifications prévues aux paragraphes 2 et 3, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois, sans indemnisation. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 96.

N° 133 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 12

À l'article 248 en projet, les paragraphes 2 à 6 sont remplacés par un paragraphe rédigé comme suit :

« § 2. Le Gouvernement est chargé de créer un fonds universel de garantie locative dont le but est la mutualisation des garanties locatives. Ce fonds est chargé :

1° de réceptionner les garanties locatives des locataires. Dans le cas où le locataire choisit de constituer progressivement sa garantie, le fonds est chargé du suivi de ces paiements ;

2° de rembourser les bailleurs en cas de dommages en fin de bail ;

3° d'assurer si nécessaire une médiation entre le bailleur et le preneur concernant les montants à rembourser au bailleur ;

4° d'assurer la portabilité de la garantie locative si le ménage change de logement.

Le fonds a un caractère universel et obligatoire pour tout contrat de bail. Sa finalité est sociale. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 100.

Un tel fonds est aussi favorable aux bailleurs car il permet également d'assurer l'indemnisation des bailleurs, même si la garantie n'a pas encore été entièrement constituée par le preneur. Pour les locataires, le montant des garanties constitue souvent un frein objectif pour réaliser leur droit au logement.

NR. 134 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

*Artikel 12***Het ontworpen artikel 249 als volgt te vervangen :**

« § 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de vastgestelde, ondanks de verplichtingen in artikel 248, § 2, stuurt de huurder aan de verhuurder via aangeteekende zending een ingebrekestelling met het verzoek om zijn waarborg binnen een maand terug te betalen en die te storten op een geïndividualiseerde rekening zoals bedoeld in artikel 248, § 2, 1°.

De verhuurder moet aan de huurder intresten tegen het gemiddelde marktppercentage betalen voor het bedrag van de waarborg, te rekenen vanaf de betaling ervan, met het wettelijk percentage als minimum.

Bij gebrek aan uitvoering van voorgaande bepalingen, legt de vrederechter de terugbetaling van de waarborg op, verhoogd met de wettelijke intresten, alsook de storting ervan op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. De rechter kan de huurder een vergoeding toekennen gelijk aan zes maanden huurgeld.

§ 2. Indien de verhuurder, op het einde van de huurovereenkomst, nog altijd in het bezit is van de waarborg, moet hij aan de huurder, de intresten tegen het gemiddelde marktppercentage betalen voor het bedrag van de waarborg, te rekenen vanaf de betaling ervan, met het wettelijk percentage als minimum. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 101.

De bedoeling van deze forfaitaire vergoeding bestaat er wel degelijk in om de verhuurders niet te verleiden tot illegale praktijken. In 2009 heeft de dienst voor de bestrijding van de armoede bevestigd dat, in Brussel, een derde van de waarborgen illegaal in handen was van de verhuurder.

NR. 135 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

*Artikel 12***Het ontworpen artikel 254 te vervangen als volgt :**

« § 1. De huurwoningen bestemd voor studenten kunnen een specifiek label krijgen.

§ 2. De Regering stelt, na advies van de door de Vlaamse Gemeenschap en door de Frans Gemeenschap erkende representatieve studentenorganisaties, de nauwkeurige criteria vast waaraan de woningen moeten voldoen om

N° 134 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

*Article 12***Remplacer l'article 249 en projet par ce qui suit :**

« § 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, le preneur adresse une mise en demeure au bailleur, par voie recommandée, demandant la restitution de sa garantie dans un délai d'un mois, en vue de la déposer sur un compte individualisé, mentionné à l'article 248, § 2, 1°.

Le bailleur est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec comme minimum le taux légal.

À défaut d'exécution, le juge de paix impose la restitution de la garantie, majorée d'intérêts au taux légal, ainsi que son dépôt sur un compte individualisé au nom du preneur. Le juge peut accorder au preneur une indemnité d'un montant équivalent à six mois de loyer.

§ 2. Si, en fin de bail, le bailleur est toujours en possession de la garantie, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec comme minimum le taux légal. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 101.

Le but de cette indemnité forfaitaire est bien de dissuader les bailleurs d'avoir recours à des pratiques illégales. En effet, en 2009, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale affirmait qu'à Bruxelles, un tiers des garanties étaient entre les mains des bailleurs, en toute illégalité.

N° 135 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

*Article 12***Remplacer l'article 254 en projet par ce qui suit :**

« § 1^{er}. Les biens d'habitation destinés à la location de logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique.

§ 2. Le Gouvernement arrête, après avis des organisations représentatives des étudiants reconnues par la Communauté française et la Communauté flamande, les critères précis auxquels les logements doivent répondre

het label te krijgen. De criteria moeten ertoe strekken een minimale kwaliteit inzake gezondheid en veiligheid van de woning, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en betaalbaarheid te garanderen. Die criteria moeten regelmatig opnieuw geëvalueerd worden door de Regering, na advies van voormelde organisaties.

§ 3. De Regering stelt de nadere regels voor de controle en sancties bij niet-naleving van de criteria vast, alsook de mogelijkheden voor de huurder om klacht in te dienen bij de Paritaire Huurcommissie.

§ 4. De lijst van de woningen die het label hebben gekregen, moet worden bekendgemaakt en beschikbaar gesteld op een informaticaplaatorm. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 103.

NR. 136 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 255, een derde lid toe te voegen, luidend :

« Onderverhuring is toegestaan voor de hele woning en vereist geen voorafgaande toestemming van de eigenaar. De hoofdhuurder blijft evenwel verantwoordelijk tegenover zijn verhuurder ingeval de onderverhuurder in gebreke blijft. De Regering stelt, na advies van de door de Vlaamse Gemeenschap en door de Frans Gemeenschap erkende representatieve studentenorganisaties, een standaardmodel van onderhuurovereenkomst vast. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 104.

De huurovereenkomst voor een studentenwoning loopt 12 maanden. Het is belangrijk om onderverhuring toe te staan, opdat de student zijn kosten kan beperken tijdens de zomer of in geval van stages of Erasmus-programma's in het buitenland. Dit verzoek gaat uit van de Fédération des étudiants francophones.

NR. 137 subamendement op amendement NR. 34 (van de heren Arnaud VERSTRAEDE en Alain MARON)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, twee leden toe te voegen, luidend als volgt :

afin de se voir attribuer le label. Les critères doivent viser à assurer une qualité de salubrité et de sécurité minimale du logement, une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et une accessibilité financière. Ces critères doivent être réévalués régulièrement par le Gouvernement, après avis des organisations susmentionnées.

§ 3. Le Gouvernement arrête les modalités de contrôle et de sanction en cas de non-respect de ces critères, ainsi que les possibilités, pour le preneur, de porter plainte auprès de la commission paritaire locative.

§ 4. La liste des logements ayant obtenu le label doit être publiée et rendue accessible sur une plateforme informatique. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 103.

N° 136 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 12

À l'article 255 en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« La sous-location est autorisée, et ce, pour l'ensemble du bien. Elle ne nécessite pas l'autorisation préalable du propriétaire, mais le preneur principal reste responsable envers son bailleur, en cas de défaut du sous-locataire. Le Gouvernement arrêté, après avis des organisations représentatives des étudiants reconnues par la Communauté française et la Communauté flamande, un modèle-type de contrat de sous-location. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 104.

Le contrat de bail étudiant est prévu pour une période de 12 mois. Il est important de permettre la sous-location afin que l'étudiant puisse réduire ses frais pendant l'été ou en cas de stage ou d'Erasmus à l'étranger. Cette demande émane de la Fédération des étudiants francophones.

N° 137 sous-amendement à l'amendement N° 34 (de MM. Arnaud VERSTRAEDE et Alain MARON)

Article 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, twee leden toe te voegen, luidend als volgt :

« Voor elke verhuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een ambtenaar door de Regering aangesteld een administratieve boete opleggen. »

De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt tussen 50 en 200 euro, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en het ontbreken van de in paragraaf 1 bedoelde informatie. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. ». À l'article 217, § 2, en projet, ajouter deux alinéas rédigés comme suit :

VERANTWOORDING

De Raad van State geeft aan dat de Nederlandse vertaling niet overstemt met de Franse tekst. Verder biedt dit amendement een antwoord op de opmerkingen van de Raad van State.

NR. 138 subamendement op amendement NR. 114
(van de heren Arnaud VERSTRAEDE en Alain MARON)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, verleent de verhuurder aan de huurder een vermindering van de huurprijs tot op het einde van de werken. De Regering bepaalt de nadere regels hiervan. ».

VERANTWOORDING

De Raad van State geeft aan dat de Nederlandse vertaling niet overstemt met de Franse tekst. Verder biedt dit amendement een antwoord op de opmerkingen van de Raad van State.

NR. 139 subamendement op amendement NR. 53
(van de heren Arnaud VERSTRAEDE en Alain MARON)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, paragraaf 3 te vervangen als volgt :

« § 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividuaaliseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldbordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder. ».

« Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative infligée par un fonctionnaire désigné par le Gouvernement.

L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 50 et 200 euros, en fonction du nombre d'infractions et de l'absence des informations visées au paragraphe 1^{er}. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'État signale que la traduction néerlandaise ne correspond pas au texte français. Le présent amendement répond en outre aux observations du Conseil d'État.

N° 138 sous-amendement à l'amendement N° 114
(de MM. Arnaud VERSTRAEDE et Alain MARON)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1°, le bailleur accorde au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux. Le gouvernement en détermine les modalités. ».

JUSTIFICATION

Le Conseil d'État signale que la traduction néerlandaise ne correspond pas au texte français. Le présent amendement répond en outre aux observations du Conseil d'État.

N° 139 sous-amendement à l'amendement N° 53
(de MM. Arnaud VERSTRAEDE et Alain MARON)

Article 12

À l'article 248 en projet, remplacer le paragraphe 3 par ce qui suit :

« § 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert un privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement biedt een antwoord op de opmerkingen van de Raad van State.

NR. 140 subamendement op amendement NR. 57 (van de heren Arnaud VERSTRAETE en Alain MARON)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 249, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3. Bij niet-naleving van paragraaf 1 kan een ambtenaar door de Regering aangesteld een administratieve boete opleggen.

De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt één maand huur. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement biedt een antwoord op de opmerkingen van de Raad van State.

NR. 141 subamendement op amendement NR. 59 (van de heren Arnaud VERSTRAETE en Alain MARON)

Artikel 5/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 5/1 toe te voegen, luidende :

« Art. 5/1. In artikel 2, § 2, van de Code wordt het derde lid vervangen als volgt :

« Voor de in de bepalingen onder 1° tot 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorraarden en maximale huurprijzen in een besluit vast. Voor de in de bepaling onder 2° bedoelde bescheiden huurwoningen, mogen de inkomensvoorraarden in geen enkel geval 120 % van de inkomensvoorraarden voor sociale huurwoningen overschrijden. Voor de in de bepaling onder 3° bedoelde middelgrote huurwoningen, mogen de inkomensvoorraarden in geen enkel geval 140 % van de inkomensvoorraarden voor sociale huurwoningen overschrijden. Voor de in de bepalingen onder 1° tot 4° bedoelde woningen, zijn de inkomensvoorraarden uitsluitend maxima ; de Regering mag geen minima vaststellen. In alle gevallen moeten de maximale huurvoorraarden worden berekend, rekening houdend met de inkomensvoorraarden. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement biedt een antwoord op de opmerkingen van de Raad van State.

JUSTIFICATION

Le présent amendement répond aux observations du Conseil d'État.

N° 140 sous-amendement à l'amendement N° 57 (de MM. Arnaud VERSTRAETE et Alain MARON)

Article 12

À l'article 249 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. En cas de non-respect du paragraphe 1^{er}, un fonctionnaire désigné par le Gouvernement peut infliger une amende administrative.

L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un mois de loyer. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement répond aux observations du Conseil d'État.

N° 141 sous-amendement à l'amendement N° 59 (de MM. Arnaud VERSTRAETE et Alain MARON)

Article 5/1 (nouveau)

Ajouter un article 5/1 nouveau rédigé comme suit :

« Art. 5/1. Dans l'article 2, § 2, du Code, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :

« Pour les logements repris aux 1° à 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux. Pour le locatif modéré, visé au 2°, les conditions de revenus ne peuvent, en aucun cas, dépasser 120 % de celles du logement locatif social. Pour le locatif moyen, visé au 3°, les conditions ne peuvent, en aucun cas, dépasser 140 % de celles du logement locatif social. Pour les logements repris aux 1° à 4°, les conditions de revenus sont exclusivement maximales ; le Gouvernement ne peut en fixer de minimales. Dans tous les cas, les conditions de loyers maximaux doivent être calculées au regard des conditions de revenus. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement répond aux observations du Conseil d'État.

NR. 142 (van de heren Mohamed OURIAGHLI, Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI en de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 1, 1°, de woorden « twee maanden » te vervangen door de woorden « zestig dagen ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 143 subamendement op amendement NR. 42 (van de heren Mohamed OURIAGHLI, Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI en de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend :

« Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven. ».

VERANTWOORDING

Dit subamendement is bedoeld om de huurder beter te beschermen door de draagwijde van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek te preciseren. De nieuwe paragraaf voorziet in een vermindering van de huurprijs in geval van overschrijding van de termijn voor de werken ter verbetering van de energieprestatie.

NR. 144 (van de heren Alain MARON en Arnaud VERSTRAEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225bis in te voegen, luidend als volgt :

« « Art. 225bis. § 1. Een paritaire gewestelijke huurcommissie wordt ingesteld, die belast is met huurbemiddeling. De paritaire gewestelijke huurcommissie wordt op paritaire wijze samengesteld uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van erkende verenigingen die tot doel hebben het recht

N° 142 (de MM. Mohamed OURIAGHLI, Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, et M. Fouad AHIDAR)

Article 12

À l'article 221, § 1^{er}, 1[°], en projet, les mots « deux mois » sont remplacés par les mots « soixante jours ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 143 sous-amendement à l'amendement N° 42 (de MM. Mohamed OURIAGHLI, Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, et M. Fouad AHIDAR)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1[°], le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable. ».

JUSTIFICATION

Ce sous-amendement vise à mieux protéger le locataire en précisant la portée de l'article 1724 du Code civil. Ainsi, ce nouveau paragraphe vise à prévoir une diminution de loyer en cas de dépassement du délai des travaux pour performances énergétiques.

N° 144 (de MM. Alain MARON et Arnaud VERSTRAEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225bis rédigé comme suit :

« Art. 225bis. § 1^{er}. Il est institué une commission paritaire locative régionale chargée de la médiation locative. La commission paritaire locative régionale est composée paritairement de représentants des propriétaires et de représentants des locataires ainsi que d'associations reconnues ayant pour objet la défense du droit au logement

op huisvesting te verdedigen, zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°.

De Regering bepaalt de organisatie en de werkingsregels van de paritaire gewestelijke huurcommissie, de bezoldiging van de leden ervan, alsook de regels inzake onverenigbaarheid.

§ 2. Onverminderd de bevoegdheden van de vrederechter, en binnen het strikte kader van de voorrechten en bepalingen in paragraaf 1, bepaalt de paritaire gewestelijke huurcommissie een huurprijs. Te dien einde, houdt zij rekening met het rooster van de referentiehuurprijzen als bedoeld in artikel 225.

Zij treedt op :

1° op verzoek van een eigenaar of van een huurder, binnen zes maanden na de datum van ondertekening van de huurovereenkomst, indien deze vindt dat de huurprijs moet worden herzien gelet op de verschillende eigenschappen van het goed en op de huidige huurprijs, inzonderheid gelet op het rooster van de referentiehuurprijzen ;

2° naar aanleiding van een negatief verslag van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, ingeval de woning de vereisten inzake veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting zoals bedoeld in artikel 4 niet in acht neemt ;

3° ingeval een woning die onbewoonbaar verklaard is door de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie terug te huur wordt gesteld ;

4° op verzoek van het gewestelijk huisvestingsbestuur, een gemeente of een OCMW ;

5° op verzoek van een erkende vereniging die tot doel heeft het recht op huisvesting te verdedigen, zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°. ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendement nr. 45.

Het ingevoegde artikel betreft de oprichting van een paritaire gewestelijke huurcommissie – een ombudsinstansie – die op paritaire wijze samengesteld is uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van erkende verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen. Onder verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen moet worden verstaan : de door de Regering erkende verenigingen als bedoeld in de artikelen 7, § 2, 2°, en 20, § 2, van de Huisvestingscode. Het komt toe aan de Regering de exacte samenstelling van de commissie te bepalen, met inachtneming van het reeds vermelde pariteitsbeginsel, en de werkingsmiddelen waarover zij beschikt te verduidelijken en veilig te stellen.

telles que visées à l'article 7, § 2, 2°.

Le Gouvernement arrête l'organisation et les règles de fonctionnement de la commission paritaire locative régionale, la rémunération de ses membres ainsi que les règles d'incompatibilité.

§ 2. Sans préjudice des compétences du juge de paix, et dans le cadre strict des prérogatives et dispositions définies au paragraphe 1^{er}, la commission paritaire locative détermine un montant de loyer. Pour ce faire, elle a égard à la grille de référence des loyers, telle que définie à l'article 225.

Elle agit :

1° à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail, se celui-ci estime que le loyer doit être revu au regard des différentes caractéristiques du bien et du loyer en cours, notamment au regard de la grille de référence des loyers ;

2° suite à un rapport négatif de la Direction de l'Inspection régionale du logement, dans l'hypothèse où le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement telles que visées à l'article 4 ;

3° dans l'hypothèse d'une remise en location d'un logement déclaré insalubre par la Direction de l'Inspection régionale du logement ;

4° à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS ;

5° à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement telle que visée à l'article 7, § 2, 2°. ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace l'amendement n° 45.

L'article inséré porte sur la mise en place d'une commission paritaire locative régionale – instance de médiation – composée paritairement de représentants des propriétaires, d'une part, et de représentants des locataires et d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement, d'autre part. Par associations ayant pour objet la défense du droit au logement, il faut entendre les associations reconnues par le Gouvernement telles que visées aux articles 7, § 2, 2°, et 20, § 2, du Code du logement. Il revient au Gouvernement de déterminer la composition exacte de la commission dans le respect du principe de parité déjà évoqué ainsi que de préciser et de garantir les moyens de fonctionnement dont elle dispose.

NR. 145 subamendement op amendement NR. 34 (van de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, mevrouw Khadija ZAMOURI en de heer Fouad AHIDAR)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, een lid toe te voegen, luidend als volgt :

« Voor elke verhuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn mandaathouder van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de Nieuwe gemeentewet, behoudens paragraaf 5. Elk jaar, kan de Regering de voormelde bedragen indexeren. ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 146 subamendement op amendement NR. 16 (van mevrouw Caroline DÉSIR, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA en mevrouw Khadija ZAMOURI)

Artikel 12

In amendement nr. 16, de woorden « na het eerste huurjaar en » tussen de woorden « vroegtijdig beëindigen » en de woorden « onder de voorwaarden ».

VERANTWOORDING

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

NR. 147 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI)

Artikel 11/2 (nieuw)

Een nieuw artikel 11/2 in te voegen, luidende :

« Art. 11/2. In titel X van de Code wordt een hoofdstuk X ingevoegd, luidende :

« Hoofdstuk X. Discriminatietesten

N° 145 sous-amendement à l'amendement N° 34 (de MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON Mme Khadija ZAMOURI et M. Fouad AHIDAR)

Article 12

À l'article 217, § 2, en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 146 sous-amendement à l'amendement N° 16 (de Mme Caroline DÉSIR, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA et Mme Khadija ZAMOURI)

Article 12

Dans l'amendement n° 16, insérer les mots « après la première année de location, et » entre les mots « bail de courte durée qu » » et les mots « aux conditions ».

JUSTIFICATION

Sera donnée en séance.

N° 147 (de Mme Mathilde EL BAKRI)

Article 11/2 (nouveau)

Insérer un article 11/2 nouveau, rédigé comme suit :

« Art. 11/2. Dans le titre X du Code est inséré un chapitre X rédigé comme suit :

« Chapitre X. Tests de discrimination

Art. 214bis – Gewestelijke Inspectiedienst

De Gewestelijke Inspectiedienst krijgt de taak te controleren of de bepalingen uit Titel X, artikelen 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200bis en 200ter, worden nageleefd en sancties uit te vaardigen.

De Regering moet de financiële middelen toeekennen en het nodige personeel aannemen voor een performante functionering van de Inspectiedienst.

Art. 214ter – Discriminatietesten

Met het oog op het oppsporen en vaststellen van inbreuken op deze discriminatiebepalingen hebben de inspecteurs en controleurs of door hen aangestelde derden, de bevoegdheid om immokantoren alsook hun effectieve leiders en werknemers, private verhuurders en de operatoren vermeld in artikel 2 alsook hun personeelsleden, te benaderen door zich voor te doen als potentiële cliënten of huurders, zonder dat zij hun hoedanigheid en de omstandigheid dat de bij deze gelegenheid gedane vaststellingen kunnen worden aangewend voor de uitoefening van het toezicht, moeten mededelen. Blijven vrij van straf, de ambtenaren die in dat kader strikt noodzakelijke strafbare feiten plegen.

De betrokken persoon of personen waarbij vaststellingen worden gedaan mogen niet worden geprovoceerd in de zin van artikel 30 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Deze discriminatie testen kunnen worden uitgevoerd via digitale kanalen, telefonisch of door zichzelf fysiek aan te bieden als klant of sollicitant. Discriminatietests kunnen volgende vormen nemen :

1° vergelijkende praktijktjesten, bedoeld om een verschil in behandeling vast te stellen. Ze antwoorden op een huuradvertentie door meerdere fictieve kandidaten voor de huurwoning aan te reiken met vergelijkbaar profiel maar die verschillen op één criterium dat beschermd is volgens artikel 193, 1°;

2° mystery calling of mystery shopping, bedoeld om vast te stellen of immokantoren of sociale verhuurkantoren al dan niet tegemoetkomen aan discriminerende vragen van klanten. Ze doen dit door zich uit te geven als fictieve verhuurder die een immomakelaar vraagt om geen kandidaten te sturen met een bepaald beschermd criterium volgens artikel 193, 1°.

Art. 214quater – Sancties

Bij inbreuken worden de ondernomen acties en resultaten opgetekend in een proces-verbaal. De bevoegde ambtenaren bepalen of ze overgaan tot een PV van waarschuwing, van waarschuwing met termijn, een pro justitia of het opleggen van een administratieve sanctie. Inbreuken kunnen leiden tot administratieve geldboetes, stakingsvorderingen of het verbod om nog te verhuren.

Art. 214bis – Service d'inspection régional

Le Service d'inspection régional a pour tâche de contrôler le respect des dispositions du Titre X, articles 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200bis et 200ter, et de prendre des sanctions.

Le Gouvernement doit octroyer les moyens financiers et engager le personnel nécessaire au fonctionnement performant du Service d'inspection.

Art. 214ter – Tests de discrimination

Afin de déceler et de constater les infractions à ces dispositions en matière de discrimination, les inspecteurs et les contrôleurs ou des tiers désignés par eux sont compétents pour approcher les agences immobilières ainsi que leurs dirigeants et travailleurs effectifs, les bailleurs privés et les opérateurs mentionnés à l'article 2 ainsi que leurs membres du personnel en se faisant passer pour des clients ou des locataires potentiels, sans devoir communiquer leur qualité ni le fait que les constatations faites à cette occasion pourront être utilisés aux fins de l'exercice de la tutelle. Les fonctionnaires qui commettent des infractions strictement nécessaires dans ce cadre n'encourent aucune peine.

La ou les personnes concernées faisant l'objet des constatations ne peuvent être provoquées au sens de l'article 30 du titre préliminaire du Code d'Instruction criminelle.

Ces tests de discrimination peuvent être réalisés par voie numérique, par téléphone ou en se présentant en personne en tant que client ou candidat. Les tests de discrimination peuvent prendre les formes suivantes :

1° des tests de situation comparatifs, visant à constater une différence de traitement. Ils répondent à une annonce locative en proposant pour le logement plusieurs candidats locataires fictifs au profil comparable, mais qui diffèrent sur un seul critère protégé en vertu de l'article 193, 1°;

2° des appels ou des clients mystères (mystery calling ou mystery shopping), visant à établir si des agences immobilières ou des agences immobilières sociales accèdent ou non aux demandes discriminatoires des clients. Pour ce faire, ils se font passer pour un bailleur fictif qui demande à un agent immobilier ne de pas lui envoyer de candidats concernés par un critère protégé en vertu de l'article 193, 1°.

Art. 214quater – Sanctions

En cas d'infraction, les actions entreprises et les résultats sont consignés dans un procès-verbal. Les fonctionnaires compétents déterminent s'ils établissent un PV d'avertissement, d'avertissement avec délai, un pro justitia, ou infligent une sanction administrative. Les infractions peuvent déboucher sur des amendes administratives, des actions en cessation ou l'interdiction d'encore louer.

Bedoelde ambtenaren zijn eveneens bevoegd voor het opsporen en het vaststellen van de daden die, zonder strafbaar te zijn, het voorwerp kunnen zijn van een vordering tot staking op initiatief van de minister. De processen-verbaal die daarover worden opgesteld, hebben bewijskracht tot het tegendeel is bewezen. ». ».

VERANTWOORDING

Het amendement vervangt amendementen nrs. 72 en 129.

Lesdits fonctionnaires sont également compétents pour déceler et constater les actes qui, sans être punissables, peuvent faire l'objet d'une action en cessation à l'initiative du ministre. Les procès-verbaux dressés à ce sujet, font foi jusqu'à preuve du contraire. ». ».

JUSTIFICATION

L'amendement remplace les amendements n°s 72 et 129.

2. Bijlage

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 2 mei 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over amendementen bij het ontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst » (Parl. St. Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1).

De amendementen zijn door de derde kamer onderzocht op 23 mei 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Johan PUT en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T'KINDT, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies (nr. 61.439/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 6 juni 2017.

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de stellers van de handeling, van de rechtsgrond⁽¹⁾, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

2.1. De Raad van State, afdeling Wetgeving, wordt om advies gevraagd over een groot aantal amendementen op een ontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst ».⁽²⁾

Bij een aantal van die amendementen wordt evenwel vermeld dat de verantwoording ervan tijdens de vergadering zal worden gegeven.⁽³⁾ Die handelwijze bemoeilijkt het onderzoek van de Raad van State. De verantwoording van een om advies voorgelegd amendement stelt de Raad immers in staat om de draagwijdte ervan beter te begrijpen en om desgevallend de bedoeling van de stellers ervan te doorgroden.⁽⁴⁾

De afwezigheid van een deugdelijke verantwoording voor de voormalde amendementen kan dan ook enkel worden betreurd.

2. Annexe

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 2 mai 2017, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur des amendements au projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation » (Doc. parl., Parl.Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1).

Les amendements ont été examinés par la troisième chambre le 23 mai 2017. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Johan PUT et Bruno PEETERS, conseillers, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Pierrot T'KINDT, auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d'État.

L'avis (n° 61.439/3), dont le texte suit, a été donné le 6 juin 2017.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique⁽¹⁾ et l'accomplissement des formalités prescrites.

OBSERVATIONS PRÉALABLES

2.1. Le Conseil d'État, section de législation, est saisi d'une demande d'avis sur un grand nombre d'amendements à un projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation »⁽²⁾.

Toutefois, pour plusieurs de ces amendements, il est mentionné que leur justification sera donnée en séance⁽³⁾. Cette manière de procéder complique l'examen du Conseil d'État. En effet, la justification d'un amendement soumis pour avis permet au Conseil de mieux comprendre sa portée et, le cas échéant, de cerner l'intention de ses auteurs⁽⁴⁾.

On ne peut dès lors que déplorer l'absence d'une justification adéquate pour les amendements précités.

(1) Aangezien het om een amendementen op een ontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

(2) De Raad van State heeft over het voorontwerp dat tot dat ontwerp heeft geleid advies 60.380/3 van 3 januari 2017 gegeven : zie *Parl. St. Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 113-142*.

(3) Zie de amendementen nrs. 60 tot 67 en 83.

(4) Zie bijvoorbeeld opmerking 3.

(1) S'agissant d'amendements à un projet d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité avec les normes supérieures.

(2) Le Conseil d'État a donné sur l'avant-projet devenu ce projet l'avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 : voir *Doc. parl., Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1, pp. 113-142*.

(3) Voir les amendements n°s 60 à 67 et 83.

(4) Voir par exemple l'observation 3.

2.2. Bij de besprekking van de voor advies voorgelegde amendementen zal moeten worden toegezien op de onderlinge samenhang van die amendementen,⁽⁵⁾ zelfs wanneer het gaat om amendementen van dezelfde indieners.⁽⁶⁾ Wegens tijdsgebrek heeft de Raad van State dit niet systematisch kunnen nagaan.

BEVOEGDHEID

Amendement nr. 14

3. Amendement nr. 14 voorziet in een vervanging in het derde lid van het ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode, waardoor de verhuurder in geval van beëindiging van een huurovereenkomst bij het overlijden van de huurder, de huurwaarborg in zijn voordeel kan laten vrijmaken ten behoeve van de hem verschuldigde bedragen « op eenzijdig verzoek, ingediend door de verhuurder of zijn raadgever ».

Uit de verantwoording bij dat amendement blijkt dat met « eenzijdig verzoek » een vordering op eenzijdig verzoekschrift zoals geregeld in deel IV, boek II, titel V, van het Gerechtelijk Wetboek wordt bedoeld. Evenwel wordt, in afwijking van artikel 1026, 5°, van het Gerechtelijk Wetboek, naar luid waarvan dat verzoekschrift de handtekening van de advocaat van de partij vermeldt « tenzij de wet anders bepaald », in het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald dat ook de verhuurder het verzoekschrift kan indienen, en dit « ter voorkoming van het soms dure of tijdverdragende beroep op de dienst van een advocaat ».

Het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet derhalve als een procesrechtelijke bepaling worden beschouwd. Naast de voormelde afwijking van artikel 1026, 5°, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt ook afgeweken van artikel 134bis van hetzelfde Wetboek, naar luid waarvan elke vordering inzake de huur van goederen kan worden ingeleid bij een verzoekschrift,⁽⁷⁾ dat moet worden neergelegd ter griffie van het vrederecht.

Zodoende wordt een aangelegenheid geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is, wat slechts mogelijk is met toepassing van de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 « tot hervorming der instellingen » bedoelde impliciete bevoegdheden.

Op grond van die impliciete bevoegdheden kan de bevoegdheid van een andere overheid worden betreden voor zover zulks noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid, de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

(5) Zo is bijvoorbeeld amendement nr. 5, dat ertoe strekt het ontworpen artikel 20ter, § 1, 3° tot 7°, van de Brusselse Huisvestingscode te vervangen niet bestaanbaar met amendementen nrs. 29/1 tot 30, die ertoe strekken het ontworpen artikel 20ter, § 1, 6° en 7°, op te heffen of te vervangen. Zie ook amendement nr. 71.

(6) Zo is bijvoorbeeld amendement nr. 49, dat inhoudt dat enkel de huurder een huurovereenkomst van korte duur zonder vergoeding voortijdig kan beëindigen, niet bestaanbaar met amendement nr. 50, dat ertoe leidt dat het ontworpen artikel 237, §§ 2 en 5, van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing wordt op een huurovereenkomst van korte duur, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen in de in paragraaf 2 vermelde gevallen en waardoor, indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, de verhuurder recht heeft op een vergoeding (§ 5).

(7) Hiermee wordt een verzoekschrift op tegenspraak bedoeld: zie artikel 134bis, tweede lid, 3°, derde en vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

2.2. Lors de l'examen des amendements soumis pour avis, il faudra veiller à leur corrélation⁽⁵⁾, même lorsqu'il s'agit d'amendements desmêmes auteurs⁽⁶⁾. Faute de temps, le Conseil d'État n'a pas pu vérifier systématiquement cette corrélation.

COMPÉTENCE

Amendement n° 14

3. L'amendement n° 14 prévoit un remplacement à l'alinéa 3 de l'article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement, permettant au bailleur, en cas de résiliation d'un bail à la suite du décès du preneur, de faire libérer la garantie locative à son profit à concurrence des montants qui lui sont dus, « sur requête unilatérale déposée et signée par le bailleur ou son conseil ».

Il ressort de la justification de cet amendement qu'on entend par « simple demande » une demande sur requête unilatérale, telle qu'elle est réglée à la partie IV, livre II, titre V, du Code judiciaire. Toutefois, par dérogation à l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, selon lequel cette requête contient la signature de l'avocat de la partie « sauf lorsque la loi en dispose autrement », l'article 232, alinéa 3, en, projet, du Code bruxellois du Logement dispose que le bailleur peut également déposer la requête, et ce « afin d'éviter le recours obligatoire, parfois onéreux ou chronophage, au service d'un avocat ».

L'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement doit dès lors être considéré comme une disposition de procédure. Outre la dérogation précitée à l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, il est également dérogé à l'article 134bis du même code, qui énonce que toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête⁽⁷⁾ déposée au greffe de la justice de paix.

Ce faisant, l'amendement règle une matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale, ce qui n'est possible qu'en application des compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 « de réformes institutionnelles ».

Sur la base de ces compétences implicites, il peut être empiété sur la compétence d'une autre autorité pour autant que cela puisse être jugé nécessaire à l'exercice de la compétence propre, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions concernées sur cette matière ne soit que marginale.

(5) Ainsi, par exemple, l'amendement n° 5, qui vise à remplacer l'article 20ter, § 1^{er}, 3[°] à 7[°], en projet, du Code bruxellois du Logement, n'est pas compatible avec les amendements n°s 29/1 à 30, qui visent à abroger ou à remplacer l'article 20ter, § 1^{er}, 6[°] et 7[°], en projet. Voir également l'amendement n° 71.

(6) Ainsi, par exemple, l'amendement n° 49, qui prévoit que seul le preneur peut résilier par anticipation un bail de courte durée sans indemnité, n'est pas compatible avec l'amendement n° 50, qui empêche que l'article 237, §§ 2 et 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, s'applique à un bail de courte durée, permettant au bailleur de résilier le bail dans les cas mentionnés au paragraphe 2 et d'avoir droit à une indemnité, si le preneur résilie le bail au cours du premier triennat (§ 5).

(7) On entend par là une requête contradictoire : voir l'article 134bis, alinéa 2, 3[°], alinéas 3 et 4, du Code judiciaire.

Uit de verantwoording bij het amendement blijkt dat de ontworpen regeling noodzakelijk kan worden geacht om de toepasbaarheid van de in het ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode opgenomen regeling te verzekeren. Er kan voorts worden aangenomen dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling. Uit het Gerechtelijk Wetboek zelf vloeit immers voort dat huurgeschillen ook nog op een andere wijze dan bij verzoekschrift op tegenspraak aanhangig kunnen worden gemaakt⁽⁸⁾ en dat het vereiste dat bij een vordering op eenzijdig verzoekschrift het verzoekschrift ondertekend moet zijn door een advocaat, slechts geldt « tenzij de wet anders bepaalt ».⁽⁹⁾ Ten slotte is de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal, vermits het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode slechts in een – zeer nauw omschreven – geval van toepassing zal zijn. Bijgevolg lijken de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de impliciete bevoegdheden in dit geval vervuld te zijn.

Niettemin moet de formulering van de ontworpen wijziging van artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden aangepast om het gerechtelijke karakter van het « eenzijdig verzoek » in de Nederlandse tekst van die bepaling beter tot uiting te laten komen en om te vermijden dat het woord « raadgever » zo ruim kan worden opgevat dat nog andere personen dan een advocaat namens de verhuurder het eenzijdig verzoekschrift kunnen indienen. In het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de woorden « op eenzijdig verzoek » dan ook worden vervangen door de zinsnede « bij vordering op eenzijdig verzoekschrift, bij de bevoegde rechter ingesteld door de verhuurder of zijn advocaat ».

Amendement nr. 32

4. Amendement nr. 32 strekt tot de aanvulling van artikel 204 van de Brusselse Huisvestingscode met een paragraaf 6, naar luid waarvan alle bepalingen van een huurovereenkomst of een reglement van mede-eigendom die het principe van gelijkheid van behandeling niet respecteren, als nietig worden beschouwd.

In zoverre de ontworpen bepaling niet alleen de woninghuur regelt, maar ook de mede-eigendom, gaat ze de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te buiten. De aangelegenheid van de (gedwongen) mede-eigendom valt immers onder de residuaire bevoegdheid van de federale overheid.⁽¹⁰⁾

Bijgevolg kan de ontworpen regeling enkel doorgang vinden voor zover een beroep zou kunnen worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Het staat aan de stellers van het amendement om aan te tonen dat de voorwaarden hiertoe zijn vervuld.

Amendement nr. 55

5. Amendement nr. 55 strekt ertoe om aan het ontworpen artikel 248, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode een lid toe te voegen, waarbij het aan een financiële instelling die een bankwaarborg verleent aan een huurder in het raam van een huurovereenkomst met betrekking tot diens hoofdverblijfplaats, wordt verboden om daarvoor dossierkosten aan te rekenen.

Il ressort de la justification de l'amendement que le dispositif en projet peut être jugé nécessaire pour garantir l'applicabilité du régime inscrit à l'article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement. Par ailleurs, il peut être admis que la matière se prête à une réglementation différenciée. En effet, il découle du Code judiciaire même que la saisine relative aux litiges en matière de louage peut également s'opérer autrement que par requête contradictoire⁽⁸⁾ et que l'exigence selon laquelle, en cas de demande sur requête unilatérale, la requête doit être signée par un avocat vaut uniquement « sauf lorsque la loi en dispose autrement »⁽⁹⁾. Enfin, l'incidence sur la matière fédérale est marginale, puisque l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement ne s'appliquera que dans un cas, strictement défini. Par conséquent, les conditions pour pouvoir faire application des compétences implicites semblent être remplies en l'occurrence.

Il n'en reste pas moins que la formulation de la modification en projet de l'article 232, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement doit être adaptée afin de mieux faire apparaître le caractère judiciaire de la « requête unilatérale » dans le texte néerlandais de cette disposition et d'éviter que le mot « conseil » puisse être interprété de manière à ce point large que des personnes autres qu'un avocat puissent encore introduire la requête unilatérale au nom du bailleur. À l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, les mots « sur simple demande » doivent dès lors être remplacés par le membre de phrase « par demande sur requête unilatérale », introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent ».

Amendement n° 32

4. L'amendement n° 32 vise à compléter l'article 204 du Code bruxellois du Logement par un paragraphe 6 qui prévoit que toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un règlement de copropriété ne respectant pas le principe d'égalité de traitement sont sanctionnées de nullité.

Dans la mesure où la disposition en projet règle non seulement le bail de location, mais également la copropriété, elle excède la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, la copropriété (forcée) relève de la compétence résiduelle de l'autorité fédérale⁽¹⁰⁾.

Par conséquent, le régime en projet ne peut se concrétiser que dans la mesure où on pourrait invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Il incombe aux auteurs de l'amendement de démontrer que les conditions à cet effet sont remplies.

Amendement n° 55

5. L'amendement n° 55 vise à ajouter un alinéa à l'article 248, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, interdisant à une institution financière qui accorde une garantie bancaire à un preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale, de facturer des frais de dossier à cet effet.

(8) Zie de artikelen 134^{ter} en 1344^{septies}, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

(9) Artikel 1026, 5^e, van het Gerechtelijk Wetboek.

(10) GwH 14 december 2005, nr. 190/2005, B.4.5.

(8) Voir les articles 134^{ter} et 1344^{septies}, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

(9) Article 1026, 5^e, du Code judiciaire.

(10) C.C., 14 décembre 2005, n° 190/2005, B.4.5.

Zoals de Raad van State eerder reeds heeft opgemerkt ten aanzien van het ontworpen artikel 248, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode,⁽¹¹⁾ is de federale overheid bevoegd voor de reglementering en de controle op de kredietinstellingen en andere financiële instellingen.⁽¹²⁾ Door te bepalen dat een financiële instelling geen kosten mag aanrekenen voor de samenstelling van de bankwaarborg, wordt door het amendement derhalve een aangelegenheid geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is.

De ordonnantiegever moet, om het amendement te kunnen aannemen, een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Ook hier staat het aan de stellers van het amendement om aan te tonen dat de voorwaarden hiertoe zijn vervuld.

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Ten aanzien van het recht op eigendom

6. Verschillende amendementen voorzien in een regeling van de huurprijs die hetzij wordt bepaald door een paritaire gewestelijke huurcommissie⁽¹³⁾ of aan de hand van een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna : de Regering) vastgesteld verplicht rooster van huurprijzen,⁽¹⁴⁾ hetzij door de rechter kan worden herzien indien de huurprijs overdreven is⁽¹⁵⁾ of hoger is dan een redelijk bedrag gelet op het door de Regering vastgestelde rooster van referentiehuurprijzen,⁽¹⁶⁾ hetzij bij de verhuring aan een nieuwe huurder niet hoger mag zijn dan de huurprijs ten laste van de vorige huurder.⁽¹⁷⁾

De beperking van het eigendomsrecht die het gevolg is van dergelijke maatregelen inzake huurprijswaarden moet worden beschouwd als een regeling van het gebruik van eigendom in de zin van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.⁽¹⁸⁾

Ainsi que le Conseil d'État l'a déjà observé précédemment à l'égard de l'article 248, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽¹¹⁾, l'autorité fédérale est compétente pour la réglementation et le contrôle des établissements de crédit et autres institutions financières⁽¹²⁾. En prévoyant qu'une institution financière ne peut pas facturer des frais pour la constitution de la garantie bancaire, l'amendement règle dès lors une matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale.

Pour pouvoir adopter l'amendement, le législateur régional bruxellois doit pouvoir invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. En l'espèce également, il incombe aux auteurs de l'amendement de démontrer que les conditions à cet effet sont remplies.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. En ce qui concerne le droit à la propriété

6. Plusieurs amendements règlent le loyer qui soit est déterminé par une commission paritaire locative régionale⁽¹³⁾ ou au moyen d'une grille contraignante des loyers⁽¹⁴⁾ arrêtée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le Gouvernement), soit peut être révisé par le juge lorsque son montant est excessif⁽¹⁵⁾ ou dépasse un montant raisonnable sur la base de la grille de référence des loyers⁽¹⁶⁾ arrêtée par le Gouvernement, soit, lors de la location à un nouveau preneur, ne peut être supérieur au loyer à charge du précédent preneur⁽¹⁷⁾.

La limitation du droit de propriété qui découle de pareilles mesures relatives aux limitations des loyers doit être considérée comme une réglementation de l'usage des biens au sens de l'article 1^{er}, deuxième alinéa, du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme⁽¹⁸⁾.

(11) Adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017, over een voorontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », *Parl. St. Br.H.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 114, opmerking 3.2.

(12) Artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2^o, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

(13) Zie het ontworpen artikel 22bis, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 45).

(14) Zie het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 87), in samenhang gelezen met het ontworpen artikel 218, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 79). Zie ook de ontworpen artikelen 221, § 2, *in fine*, 240, eerste lid, en 256, § 3, tweede lid, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode (amendementen nrs. 83, 99 en 105).

(15) Zie het ontworpen artikel 225*quater* van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 108/1).

(16) Zie het ontworpen artikel 225*quater* van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 108/2).

(17) Zie het ontworpen artikel 22bis van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 44).

(18) Zie o.m. EHRM 19 december 1989, Mellacher e.a. v. Oostenrijk, § 44; EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 160.

(11) Avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation », *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1, p. 114, observation 3.2.

(12) Article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980.

(13) Voir l'article 22bis, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 45).

(14) Voir l'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 87), combiné avec l'article 218, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 79). Voir également les articles 221, § 2, *in fine*, 240, alinéa 1^{er}, et 256, § 3, alinéa 2, *in fine*, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendements n°s 83, 99 et 105).

(15) Voir l'article 225*quater*, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 108/1).

(16) Voir l'article 225*quater*, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 108/2).

(17) Voir l'article 22bis, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 44).

(18) Voir notamment Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, Mellacher et autres c. Autriche, § 44; Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 160.

Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.⁽¹⁹⁾ Op het vlak van het huisvestingsbeleid moet daarbij rekening worden gehouden met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3^e, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.⁽²⁰⁾

In zoverre met de voormalde amendementen wordt beoogd een stijging van de huurprijzen tegen te gaan, kan worden aangenomen dat ze een doelstelling van algemeen belang nastreven. Evenwel moet erop worden toegezien dat niet op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht. Dat zou met name het geval zijn als de door de huurcommissie, de Regering of de rechter vastgestelde huurprijzen van die aard zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelfs maar de onderhoudskosten te dekken,⁽²¹⁾ of wanneer de vastgestelde huurprijzen beduidend lager zouden liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie,⁽²²⁾ zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken.⁽²³⁾⁻⁽²⁴⁾ Tevens dient bij de beoordeling van de evenredigheid rekening te worden gehouden met beperkingen die in andere amendementen worden voorgesteld, zoals amendementen die ertoe strekken in een verplicht standaardmodel van een huurovereenkomst te voorzien (amendementen nrs. 37 en 76) of die de verhuurder de mogelijkheid ontzeggen om een huurovereenkomst voortijdig te beëindigen (amendementen nrs. 49 en 94).⁽²⁵⁾

Toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi⁽¹⁹⁾.

En matière de politique du logement, il faut tenir compte à cet égard de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3^e, de la Constitution, aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent⁽²⁰⁾.

Dans la mesure où les amendements précités visent à lutter contre une augmentation des loyers, il peut être admis qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général. Toutefois, il faut veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété. Tel serait notamment le cas si les loyers fixés par la commission locative, le Gouvernement ou le juge étaient de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien⁽²¹⁾, ou si les loyers arrêtés étaient nettement inférieurs à la valeur du marché des biens en question⁽²²⁾, même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices⁽²³⁾⁻⁽²⁴⁾. Par ailleurs, pour apprécier la proportionnalité, il faut tenir compte des limitations proposées dans d'autres amendements, comme les amendements visant à prévoir un modèle de bail-type obligatoire (amendements n°s 37 et 76) ou privant le bailleur de la possibilité de résilier par anticipation un bail (amendements n°s 49 et 94)⁽²⁵⁾.

(19) Zie o.m. : GwH 16 juni 2016, nr. 97/2016, B.6.3 ; GwH 14 juli 2016, nr. 109/2016, B.7.4 ; GwH 10 november 2016, nr. 140/2016, B.12.4.

(20) GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.21.4.

(21) EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224.

(22) EHRM 21 januari 2014, Bittó e.a. v. Slovakië, § 113 ; EHRM 5 juli 2016, Krahulec v. Slovakië, § 33, Bukovčanová e.a. v. Slovakië, § 38 en Rudolfer v. Slovakië, § 38 ; EHRM 10 januari 2017, Mečiar e.a. v. Slovakië, § 26.

(23) EHRM 30 juli 2015, Zammit en Attard Cassar v. Malta, § 62. Zie ook EHRM 15 september 2009, Amato Gauci v. Malta, § 62 (« amounts of rent allowing only a minimal profit » zijn « manifestly unreasonable »).

(24) Hetzelfde geldt ingeval een verhuurder bij het verstrijken van de huurttermijn verplicht wordt het goed onder dezelfde voorwaarden verder te verhuren : EHRM 12 juni 2012, Lindheim e.a. v. Noorwegen, § 120.

(25) Zie inzonderheid EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224.

(19) Voir notamment C.C., 16 juin 2016, n° 97/2016, B.6.3 ; C.C., 14 juillet 2016, n° 109/2016, B.7.4 ; C.C., 10 novembre 2016, n° 140/2016, B.12.4.

(20) C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.21.4.

(21) Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224.

(22) Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, Bittó et autres c. Slovaquie, § 113 ; Cour eur. D.H., 5 juillet 2016, Krahulec c. Slovaquie, § 33, Bukovčanová et autres c. Slovaquie, § 38 et Rudolfer c. Slovaquie, § 38 ; Cour eur. D.H., 10 janvier 2017, Mečiar et autres c. Slovaquie, § 26.

(23) Cour eur. D.H., 30 juillet 2015, Zammit et Attard Cassar c. Malte, § 62. Voir également Cour eur. D.H., 15 septembre 2009, Amato Gauci c. Malte, § 62 (« amounts of rent allowing only a minimal profit » sont « manifestly unreasonable »).

(24) Il en va de même lorsqu'un bailleur, à l'expiration du délai de location, est obligé de louer le bien aux mêmes conditions : Cour eur. D.H., 12 juin 2012, Lindheim et autres c. Norvège, § 120.

(25) Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224.

Ofschoon uit de aangehaalde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens voortvloeit dat het bestaanbaar kan zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens dat de huurprijs door een overheidstussenkomst wordt gewijzigd nadat de huurovereenkomst is gesloten,⁽²⁶⁾ moet er in waarborgen worden voorzien zodat de inmenging in het recht op eigendom van de verhuurder niet willekeurig of onvoorspelbaar is.⁽²⁷⁾ Te dien aanzien is het ontworpen artikel 22bis, § 2, 1°, 4° en 5°, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 45) problematisch. Luidens dat artikel bepaalt de paritaire gewestelijke huurcommissie het bedrag van de huurprijs op verzoek van een eigenaar of van een huurder, binnen zes maanden na de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst (1°), op verzoek van het gewestelijk huisvestingsbestuur, een gemeente of een OCMW (4°), of op verzoek van een erkende vereniging die tot doel heeft het recht op huisvesting te verdedigen (5°). In tegenstelling tot hetgeen in het ontworpen § 2, 2° en 3°, van dat artikel het geval is, wordt de mogelijkheid om de huurprijs te bepalen niet beperkt tot welbepaalde gevallen. Bovendien wordt in de ontworpen bepaling geen enkel criterium vastgesteld aan de hand waarvan de paritaire gewestelijke huurcommissie de huurprijs moet bepalen. Zodoende wordt het voor de eigenaar volstrekt onvoorspelbaar waarom de in de huurovereenkomst afgesproken huurprijs zou moeten worden gewijzigd, noch welke de nieuwe huurprijs dan wel zal zijn. Dit lijkt niet in overeenstemming met de voormelde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

B. Ten aanzien van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie

7. Verschillende amendementen doen een verschil in behandeling ontstaan tussen huurders en verhuurders of tussen partijen bij een huurovereenkomst van korte duur en partijen bij een huurovereenkomst van lange duur. Zo wordt bijvoorbeeld in het ontworpen artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 16) bepaald dat de huurder een huurovereenkomst van zes maanden of meer ten allen tijde kan beëindigen, terwijl de verhuurder een dergelijke huurovereenkomst enkel kan beëindigen onder de voorwaarden bepaald in het ontworpen artikel 237, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.⁽²⁸⁾ Amendement nr. 94 strekt ertoe de mogelijkheid voor de verhuurder om een huurovereenkomst van lange duur zonder motivering te beëindigen op te heffen, terwijl uit het ontworpen artikel 237, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat de huurder die overeenkomst zonder opzeggingsvergoeding op ieder tijdstip kan beëindigen (amendement nr. 95).

(26) EHRM 19 december 1989, Mellacher e.a. v. Oostenrijk, § 51.

(27) Zie o.m. EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 168 ; EHRM 26 september 2006, Ghigo v. Malta ; § 62 ; EHRM 15 september 2009, Amato Gauci v. Malta, § 58 ; EHRM 21 januari 2014, Bittó e.a. v. Slovakije, § 98 ; EHRM 11 december 2014, Anthony Aquilina v. Malta, § 60.

(28) Zie ook het ontworpen artikel 238, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 49), naar luid waarvan een huurovereenkomst van korte duur ten allen tijde kan worden beëindigd door de huurder, zonder opzeggingsvergoeding, terwijl de verhuurder een dergelijke overeenkomst niet voortijdig kan beëindigen.

Bien qu'il résulte de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme invoquée que la modification du loyer opérée à la suite d'une intervention de l'autorité après la conclusion du bail⁽²⁶⁾ peut être compatible avec l'article 1^{er} du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme, des garanties doivent être prévues afin que l'ingérence dans le droit à la propriété du bailleur ne soit pas arbitraire ou imprévisible⁽²⁷⁾. À cet égard, l'article 22bis, § 2, 1°, 4° et 5°, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 45) pose problème. Selon cet article, la commission paritaire locative régionale détermine le montant du loyer à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail (1°), à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS (4°), ou à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement (5°). Contrairement à ce qui est le cas au § 2, 2° et 3°, en projet, de cet article, la capacité de fixer le loyer n'est pas limitée à des cas bien déterminés. En outre, la disposition en projet ne fixe aucun critère permettant à la commission paritaire locative régionale de déterminer le loyer. De ce fait, le propriétaire ne peut pas du tout prévoir pourquoi le loyer convenu dans le bail devrait être modifié ni quel en sera alors le nouveau montant. Cela ne paraît pas compatible avec la jurisprudence précitée de la Cour européenne des droits de l'homme.

B. En ce qui concerne le principe d'égalité et de non-discrimination

7. Plusieurs amendements créent une différence de traitement entre preneurs et bailleurs ou entre parties à un bail de courte durée et parties à un bail de longue durée. Ainsi, l'article 238, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 16), par exemple, prévoit que le preneur peut résilier à tout moment un bail d'une durée de six mois ou plus, alors que le bailleur ne peut mettre fin à pareil bail qu'aux conditions prévues à l'article 237, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽²⁸⁾. L'amendement n° 94 vise à abroger la possibilité pour le bailleur de résilier un bail de longue durée sans motif, alors qu'il découle de l'article 237, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que le preneur peut résilier à tout moment ce contrat sans indemnité de préavis (amendement n° 95).

(26) Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, Mellacher et autres c. Autriche, § 51.

(27) Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 168 ; Cour eur. D.H., 26 septembre 2006, Ghigo c. Malte, § 62 ; Cour eur. D.H., 15 septembre 2009, Amato Gauci c. Malte, § 58 ; Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, Bittó et autres c. Slovaquie, § 98 ; Cour eur. D.H., 11 décembre 2014, Anthony Aquilina c. Malte, § 60.

(28) Voir également l'article 238, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 49) aux termes duquel un bail de courte durée peut être résilié à tout moment par le preneur, sans indemnité de préavis, alors que le bailleur ne peut y mettre fin par anticipation.

Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.⁽²⁹⁾

Voor de voormelde amendementen lijkt de thans gegeven verantwoording niet te voldoen. Zo wordt in de verantwoording bij amendement nr. 16 enkel uiteengezet dat voor huurovereenkomsten van langere duur de mogelijkheid tot vroegtijdige ontbinding voor de verhuurder wordt beperkt, zonder hiermee nadere uitleg te geven. In de verantwoording bij amendement nr. 94 wordt vooropgesteld dat de in de ordonnantie opgenomen verbrekkingsclausules voldoende zijn om de verhuurder te beschermen tegen elke schade. Aangenomen dat hiermee wordt verwezen naar de in het ontworpen artikel 237, §§ 2 en 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen om het goed zelf te betrekken (§ 2) of om er werken in uit te voeren (§ 3), is het de Raad van State niet duidelijk hoe hiermee de verhuurder kan worden beschermd « tegen elke schade ». Bovendien wordt niet uiteengezet waarom de verhuurder de mogelijkheid wordt ontheemd de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen in de gevallen dat er geen sprake is van schade.

Gelet hierop moeten de verschillen in behandeling die eruit voortvloeien, alsnog op afdoende wijze kunnen worden verantwoord.

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

Amendementen nrs. 2, 3 en 6

8.1. De amendementen nrs. 2, 3 en 6 strekken ertoe de ontworpen artikelen 20bis, tweede lid, en 20ter, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen teneinde « het toepassingsgebied betreffende de gegevens die de verhuurder kan opeisen bij een kandidaat-huurder en de bewijsstukken daarvan, te beperken tot de contractuele fase, te weten de fase van het sluiten van de huurovereenkomst » en om « de [R]egering te machtigen de inzameling van deze informatie in een gestandaardiseerd document te uniformiseren ».

Het is de Raad van State niet duidelijk of de stellers van de amendementen hiermee beogen te bewerkstelligen dat de ontworpen regeling van de informatiegegevens die een verhuurder kan inwinnen, niet langer van toepassing zou zijn « in de precontractuele fase », zodat de verhuurder in die fase ook andere dan de in het ontworpen artikel 20ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens kan inwinnen, dan wel of die gegevens enkel in de contractuele fase kunnen worden ingewonnen, en niet in de precontractuele fase die eraan voorafgaat.

In het eerste geval moet worden vastgesteld dat de ontworpen regeling vrij zinloos is. Als de verhuurder immers in de precontractuele fase andere dan de in het ontworpen artikel 20ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens kan inwinnen, zal hij tijdens de contractuele fase al over die gegevens beschikken, zodat voor hem niet langer de behoefte bestaat om ze in te winnen. De ontworpen regeling zou er dan enkel toe leiden dat indien de verhuurder in de precontractuele fase

(29) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bijvoorbeeld : GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12 ; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1 ; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16 ; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1 ; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6 ; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3.

Selon la jurisprudence de la Cour constitutionnelle, une différence de traitement ne peut se concilier avec les principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination que si cette différence repose sur un critère objectif et si elle est raisonnablement justifiée. L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure concernée ainsi que de la nature des principes en cause ; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé⁽²⁹⁾.

La justification actuellement donnée pour les amendements précités ne semble pas suffire. Ainsi, la justification de l'amendement n° 16 se borne à indiquer que pour les baux d'une durée supérieure, la capacité de résiliation anticipée est limitée en ce qui concerne le bailleur, sans donner plus de précisions à ce sujet. La justification de l'amendement n° 94 souligne que les clauses de rupture prévues dans l'ordonnance sont suffisantes pour mettre le bailleur à l'abri de tout préjudice. En admettant qu'est ainsi visée la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail afin d'occuper le bien personnellement (§ 2) ou d'y réaliser des travaux (§ 3), prévue à l'article 237, §§ 2 et 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Conseil d'État n'aperçoit pas comment, ce faisant, le bailleur peut être mis à l'abri « de tout préjudice ». En outre, les raisons pour lesquelles le bailleur se voit privé de la capacité de résilier par anticipation le bail dans les cas où il n'est pas question de préjudice ne sont pas exposées.

Compte tenu de ce qui précède, les différences de traitement qui en résultent doivent encore pouvoir être justifiées de manière adéquate.

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendements n°s 2, 3 et 6

8.1. Les amendements n°s 2, 3 et 6 visent à modifier les articles 20bis, alinéa 2, et 20ter, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement afin de « limiter le champ d'application relatif aux données exigibles par le bailleur d'un candidat preneur — et de [lire : à] leurs justificatifs — au seul stade contractuel, c'est-à-dire lors de la conclusion du bail » et à « habilit[er] le Gouvernement à uniformiser dans un document standard la récolte de ces données ».

Le Conseil d'État n'aperçoit pas si les auteurs des amendements entendent ainsi faire en sorte que le régime en projet relatif aux informations qu'un bailleur est autorisé à recueillir ne s'applique plus « au stade précontractuel », afin que ce dernier puisse, pendant cette phase, recueillir également d'autres informations que celles déterminées à l'article 20ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, ou si ces informations peuvent uniquement être recueillies au stade contractuel, et non au stade précontractuel qui le précède.

Dans la première hypothèse, il y a lieu de constater que le régime en projet est relativement dépourvu de sens. En effet, si le bailleur peut déjà recueillir au stade précontractuel des informations autres que celles déterminées à l'article 20ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, il disposera déjà de ces informations au stade contractuel, si bien qu'il n'aura plus besoin de les recueillir. Le régime en projet impliquerait alors uniquement que si le bailleur a négligé de demander

(29) Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle. Voir par exemple C.C., 17 juillet 2014, n° 107/2014, B.12. ; C.C., 25 septembre 2014, n° 141/2014, B.4.1. ; C.C., 30 avril 2015, n° 50/2015, B.16. ; C.C., 18 juin 2015, n° 91/2015, B.5.1. ; C.C., 16 juillet 2015, n° 104/2015, B.6. ; C.C., 16 juin 2016, n° 94/2016, B.3.

heeft nagelaten aan de kandidaat-huurder andere dan de in het ontworpen artikel 20ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens te vragen, hij dat niet alsnog kan doen tijdens de contractuele fase.

In het tweede geval moet worden opgemerkt dat de tekst van de ontworpen artikelen 20bis, tweede lid, en 20ter, §§ 1 en 2, niet lijkt te stroken met het opzet van de stellers van de amendementen. De amendementen nrs. 2, 3 en 6 zouden er immers toe leiden dat in de ontworpen regeling ten aanzien van het inwinnen van informatie in de precontractuele fase niets wordt bepaald, zodat die informatiewinning niet langer beperkt zou zijn tot de in het ontworpen artikel 20ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens. In dat geval moet alsnog in een regeling voor het inwinnen van informatie in de precontractuele fase worden voorzien.

Voor zover die regeling ertoe zou strekken dat een verhuurder volstrekt geen gegevens kan verzamelen wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder, rijst de vraag of een dergelijke beperking niet al te verregaand zou zijn. Immers, als een verhuurder pas tijdens de contractuele fase, zijnde na de selectie van de kandidaat-huurder, gegevens kan inwinnen met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, is het de Raad van State niet duidelijk hoe hij dan vooraf de solvabiliteit van een kandidaat-huurder kan nagaan of zich ervan kan vergewissen dat het verhuurde goed geschikt is gelet op het aantal personen waaruit het huishouden bestaat.

8.2. Ofschoon in het ontworpen artikel 20ter, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 6) niet langer wordt bepaald dat geen enkel ander gegeven door de verhuurder in de contractuele fase mag worden ingewonnen, blijkt het wel degelijk de bedoeling van de stellers van het amendement dat de verhuurder in de contractuele fase enkel de in het ontworpen artikel 20ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens mag inwinnen of, desgevallend, andere informatie die de Regering overeenkomstig het ontworpen artikel 20ter, § 2, van diezelfde Code heeft bepaald.

De vraag rijst evenwel hoe dit zich verhoudt tot de verantwoording bij amendement nr. 6, waarin onder meer wordt vooropgesteld dat dit amendement niet verhindert «dat de partijen op vrijwillige basis andere informatie uitwisselen over het voorwerp van de huurovereenkomst met het oog op het creëren van een vertrouwensrelatie». Een dergelijke vrijwillige uitwisseling van andere informatie lijkt immers in te houden dat de verhuurder wel degelijk andere gegevens kan vragen dan hetgeen hiervoor is vermeld.

De precieze draagwijdte van het ontworpen artikel 20ter van de Brusselse Huisvestingscode moet in het licht hiervan derhalve worden verduidelijkt.

Amendment nr. 4

9. Amendement nr. 4 strekt ertoe in het ontworpen artikel 20ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat de verhuurder de in die bepaling vermelde algemene gegevens slechts kan inwinnen «met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer».⁽³⁰⁾

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, eerder reeds heeft opgemerkt, is een dergelijke precisering «évidente et, in haar algemeenheid zonder zeggingskracht. Er kan eventueel worden verwezen naar de specifieke regel(s) die met die vermelding zou(den) worden beoogd, zo niet wordt zij beter weggelaten.»⁽³⁰⁾

(30) Adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017, *Parl. St. Br.H.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 123, nr. 13, vn. 44.

au candidat preneur des informations autres que celles déterminées à l'article 20ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement au stade précontractuel, il ne pourra plus le faire au stade contractuel.

Dans la deuxième hypothèse, il convient d'observer que le texte des articles 20bis, alinéa 2, et 20ter, §§ 1^{er} et 2, en projet, ne paraît pas conciliable avec l'intention des auteurs des amendements. Les amendements n°s 2, 3 et 6 impliqueraient en effet que le régime en projet ne prévoit rien en ce qui concerne la collecte d'informations au stade précontractuel, de sorte que cette dernière ne se limiterait plus aux informations déterminées à l'article 20ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement. Dans ce cas, il faudra encore prévoir un régime de collecte d'informations au stade précontractuel.

Dans la mesure où ce régime viserait à empêcher un bailleur de recueillir la moindre information lors de la sélection du candidat preneur, la question se pose de savoir si une telle restriction n'est pas excessive. En effet, si un bailleur ne peut recueillir des informations pour la rédaction et la conclusion du bail qu'au stade contractuel, c'est-à-dire après la sélection du candidat preneur, le Conseil d'État n'aperçoit pas comment il peut alors vérifier au préalable la solvabilité d'un candidat preneur ou s'assurer que le bien loué est adapté au nombre de personnes composant le ménage.

8.2. Bien que l'article 20ter, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 6) ne prévoie plus qu'aucune autre donnée ne peut être recueillie par le bailleur au stade contractuel, il s'avère que l'intention des auteurs de l'amendement est bien que le bailleur ne puisse recueillir au stade contractuel que les informations déterminées à l'article 20ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement ou, le cas échéant, d'autres informations déterminées par le Gouvernement conformément à l'article 20ter, § 2, en projet, du même Code.

La question se pose toutefois de savoir comment cette position s'articule avec la justification de l'amendement n° 6, qui souligne notamment que cet amendement ne constitue pas une limitation «pour les parties d'échanger, de manière réciproque et volontaire, d'autres informations en lien avec l'objet du contrat de bail en vue d'établir une relation de confiance mutuelle». Pareil échange volontaire d'autres informations paraît en effet impliquer que le bailleur puisse demander d'autres informations que celles mentionnées ci-dessus.

Il convient dès lors de préciser la portée exacte de l'article 20ter, en projet, du Code bruxellois du Logement à la lumière de cette observation.

Amendment n° 4

9. L'amendement n° 4 vise à prévoir à l'article 20ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement que le bailleur ne peut recueillir les données générales visées dans cette disposition que «dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée».

Comme le Conseil d'État, section de législation, l'a déjà observé précédemment, une telle précision est «évidente et, d'une manière générale, non explicite. On peut éventuellement renvoyer à la ou aux règles spécifiques qui seraient visées par cette mention; dans le cas contraire, mieux vaudrait la supprimer»⁽³⁰⁾.

(30) Avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488-1, p.123, n° 13, note de bas de page 44.

Amendement nr. 8

10. Naar luid van het ontworpen artikel 221, § 1, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode mogen de werken die de verhuurder in het verhuurde goed mag uitvoeren om de energieprestatie van de woning te verbeteren, «er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken».

In het ontworpen artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode, waarin de staat van het gehuurde goed wordt geregeld, wordt bepaald, enerzijds, dat de verhuurder verplicht is het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren (paragraaf 1) en, anderzijds, dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen (paragraaf 2).

Uit de verantwoording bij amendement nr. 8 blijkt dat in het ontworpen artikel 221, § 1, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode met «de voorwaarden van artikel 219» enkel de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen worden bedoeld. Bijgevolg moet in die bepaling naar artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode worden verwezen.

Amendement nr. 10

11. De mogelijkheid waarin het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet om overeen te komen dat werken aanleiding zullen geven tot een verhoging van de huurprijs is, luidens die bepaling, niet beperkt tot de in artikel 221, § 1, van diezelfde Code bedoelde werken om de energieprestatie van de woning te verbeteren, maar kan ook betrekking hebben op werken bestemd om de woning aan te passen aan een situatie van handicap of verlies van autonomie van de huurder.

Bijgevolg moet in het ontworpen artikel 221, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 10) eveneens worden bepaald dat de verhoging desgevallend in verhouding staat met de mate van aanpassing van de woning aan een situatie van handicap of verlies van autonomie van de huurder.

De precisering dat de verhoging «met het akkoord van beide partijen [wordt] bepaald» is dan weer overbodig vermits in het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode reeds wordt bepaald dat «de partijen» een verhoging van de huurprijs kunnen «overeenkomen».

Amendement nr. 11

12. Naar luid van de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 225, tweede lid, tweede zin, van de Brusselse Huisvestingscode kan de regering (lees: de Regering) bepalen dat «huurprijzen die buiten dit rooster vallen» verhoogd of verlaagd kunnen worden op basis van andere criteria. Hierdoor zou de indruk kunnen worden gewekt dat de Regering huurprijzen die hoger of lager zijn dan de referentiehuurprijzen, kan wijzigen, wat niet bestaanbaar zou zijn met het indicatief karakter van het rooster en met het uitgangspunt dat het rooster geen «bijkomende beperking voor de eigenaar vormt».

Het blijkt evenwel om een gebrekkige vertaling te gaan van de Franse tekst van het amendement, die het heeft over «les loyers qui ressortent de cette grille». De Nederlandse tekst moet bijgevolg worden aangepast aan de Franse tekst van het amendement.

Amendement n° 8

10. Aux termes de l'article 221, § 1^{er}, 5^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement que le bailleur a le droit d'exécuter dans le bien loué ne peuvent pas «vise[r.] à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219».

L'article 219, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui règle l'état du bien loué, prévoit, d'une part, que le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce (paragraphe 1^{er}) et, d'autre part, que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (paragraphe 2).

Il ressort de la justification de l'amendement n° 8 qu'à l'article 221, § 1^{er}, 5^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, «les conditions de l'article 219» visent uniquement les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Cette disposition doit par conséquent renvoyer à l'article 219, § 2, du Code bruxellois du Logement.

Amendement n° 10

11. La possibilité, prévue par l'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, de convenir que des travaux donneront lieu à une augmentation du loyer n'est pas, selon cette disposition, limitée aux travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, visés à l'article 221, § 1^{er}, du même Code, mais peut aussi concerner des travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

L'article 221, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 10) devra dès lors aussi prévoir que l'augmentation est, le cas échéant, proportionnée à l'ampleur de l'adaptation du logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

La précision suivant laquelle l'augmentation est «déterminée de commun accord entre les parties» est par ailleurs superflue dès lors que l'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit déjà que «les parties» peuvent «convenir» d'une augmentation du loyer.

Amendement n° 11

12. Aux termes du texte néerlandais de l'article 225, alinéa 2, deuxième phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Gouvernement peut prévoir que «huurprijzen die buiten dit rooster vallen» soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères. Cette phrase pourrait donner l'impression que le Gouvernement peut modifier les loyers supérieurs ou inférieurs aux loyers de référence, ce qui ne serait compatible ni avec le caractère indicatif de la grille, ni avec le principe selon lequel la grille ne constitue pas «une contrainte supplémentaire pour le propriétaire».

Il s'avère toutefois qu'il s'agit ici d'une traduction maladroite du texte français de l'amendement, qui fait état des «loyers qui ressortent de cette grille». On adaptera par conséquent le texte néerlandais au texte français de l'amendement.

Amendement nr. 19

13. Teneinde ervoor te zorgen dat de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 264, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode overeenstemt met de Franse tekst van die bepaling, moeten de woorden « In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, » worden vervangen door de woorden « Een rechtspersoon als bedoeld in artikel 263, § 1, kan ».

Amendement nr. 22

14. Amendement nr. 22 kan er niet toe beperkt blijven om in het ontworpen artikel 266, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden « die in een precaire toestand verkeert » te schrappen, vermits dan in die bepaling niet langer wordt gepreciseerd welke persoon het voorwerp uitmaakt van de regelmatige sociale opvolging. Om dat te verhelpen moeten de woorden « de persoon die in een precaire toestand verkeert » worden vervangen door de woorden « de onderhuurder ».

Amendement nr. 23

15. Uit het ontworpen artikel 266, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de verhuurder wordt ingelicht over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen.

Tie dien aanzien moet in herinnering worden gebracht wat de Raad van State in advies 60.380/3 van 3 januari 2017 heeft opgemerkt over de bepaling tot wijziging waarvan amendement nr. 22 strekt.⁽³¹⁾ Ofschoon de aan de verhuurder te verstrekken inlichtingen ten gevolge van dat amendement minder ver gaan dan hetgeen is bepaald in het voorontwerp waaromtrek de Raad die opmerking heeft gemaakt, neemt dit niet weg dat ze betrekking kunnen hebben op het privéleven van de onderhuurder in kwestie, zodat de nodige waarborgen moeten worden geboden voor de erbiediging van dat recht.

Amendement nr. 26

16. Amendement nr. 26 strekt ertoe om in « het ontworpen artikel 266, paragraaf 3, [van de Brusselse Huisvestingscode] te doen vervallen » (lees : « op te heffen »).

Ten gevolge hiervan zou de in die bepaling vervatte machtiging aan de Regering komen te vervallen. Volgens de verantwoording bij het amendement wordt echter beoogd « de machtiging aan de [R]egering, vergelijkbaar met die waarin artikel 263 voorziet, te beperken, opdat de rechtspersonen die het gebruik van deze regeling verantwoorden, de algemene doelstellingen bekendmaken die ze nastreven om als operator van deze regeling te worden opgenomen ».

De tekst van het amendement en de verantwoording erbij moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Amendement nr. 27

17. Volgens de verantwoording bij amendement nr. 27 strekt het amendement ertoe « de onafhankelijke toewijzingscommissies, die vroeger bedoeld werden in artikel 2bis van de Huisvestingscode in ere te herstellen ».

In arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015 heeft het Grondwettelijk Hof artikel 2bis van de Brusselse Huisvestingscode, waarnaar in de aangehaalde verantwoording wordt verwezen, vernietigd « in de mate aangegeven in B.62.4 ». Volgens het Hof was die regeling discriminerend

Amendement n° 19

13. Afin d'assurer une correspondance entre le texte néerlandais de l'article 264, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement et le texte français de cette disposition, les mots « In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, », dans la version néerlandaise, doivent être remplacés par les mots « Een rechtspersoon als bedoeld in artikel 263, § 1, kan ».

Amendement n° 22

14. L'amendement n° 22 ne peut se contenter de supprimer les mots « en état de précarité » à l'article 266, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, cette disposition ne précisant plus, dès lors, quelle personne fait l'objet d'un suivi social régulier. Pour y remédier, on remplacera les mots « de la personne en état de précarité » par les mots « du souslocataire ».

Amendement n° 23

15. Il se déduit de l'article 266, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement que le bailleur est informé quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

À cet égard, on rappellera les observations formulées par le Conseil d'État dans son avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 concernant la disposition que l'amendement n° 22 entend modifier⁽³¹⁾. Bien que les renseignements à fournir au bailleur consécutivement à cet amendement soient moins étendus que ne le prévoit l'avant-projet auquel se rapporte cette observation du Conseil d'État, il n'en demeure pas moins qu'ils peuvent concerner la vie privée du sous-locataire en question, de sorte qu'il faut offrir les garanties nécessaires au respect de ce droit.

Amendement n° 26

16. L'amendement n° 26 a pour objet de « supprimer (lire : « abroger »), à l'article 266, en projet, [du Code bruxellois du Logement,] le paragraphe 3 ».

En conséquence, la délégation au Gouvernement contenue dans cette disposition deviendrait caduque. Or, selon sa justification, cet amendement vise à « limiter la délégation au Gouvernement – similaire à celle prévue à l'article 263 – afin que les personnes morales qui justifieront l'usage de ce dispositif devront [lire : doivent] faire état des objectifs généraux qu'elles poursuivent en vue d'être reprises comme opérateur de ce dispositif ».

Le texte de l'amendement et sa justification devront dès lors être harmonisés.

Amendement n° 27

17. Selon sa justification, l'amendement n° 27 vise à « rétablir les commissions indépendantes d'attribution précédemment prévues dans l'article 2bis du Code du Logement ».

Dans son arrêt n° 16/2015 du 12 février 2015, la Cour constitutionnelle a annulé l'article 2bis du Code bruxellois du Logement, visé par la justification précitée, « dans la mesure indiquée en B.62.4 ». Selon la Cour, ce régime était discriminatoire pour les CPAS, par rapport aux communes,

(31) Adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017, *Parl. St. Br.H.Parl.* 2016-17, nr. A-488/1, 140, opmerking 62.

(31) Avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017, *Doc. parl.*, *Parl. Rég. Brux.-Cap.*, 2016-2017, n° A-488-1, p. 140, observation 62.

voor de OCMW's, ten opzichte van de gemeenten, omdat alleen die laatste bevoegd waren om de samenstelling en de werkwijze vast te stellen van de onafhankelijke commissies die ermee belast waren een advies te verstrekken over de toewijzing van woningen, met inbegrip van die ten aanzien waarvan de OCMW's houder zijn van een zakelijk recht.⁽³²⁾

Naar luid van het ontworpen artikel 2bis van de Brusselse Huisvestingscode stellen de gemeenteraad en de OCMW-raad de werkwijze vast van de onafhankelijke commissie die binnen elke gemeente en elk OCMW moet worden opgericht. Zodoende zou er, in tegenstelling tot hetgeen het geval was in de door het Grondwettelijk Hof vernietigde bepaling, geen verschil in behandeling zijn tussen de gemeenten en de OCMW's.

In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 2bis van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel niet bepaald dat de gemeenteraad en de OCMW-raad, ieder voor zich, ook de samenstelling van de onafhankelijke commissie regelen. Nochtans heeft het Grondwettelijk Hof in het voormalde arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015 bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het in die zaak bestreden artikel 2bis van de Brusselse Huisvestingscode met, onder meer, de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, geoordeeld dat de toewijzing van een woning na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie « niet op onevenredige wijze afbreuk [doet] aan de autonomie van de gemeenten, aangezien die bevoegd zijn om de samenstelling en de werkwijze van die commissies vast te stellen. Dat geldt des te meer omdat het college van burgemeester en schepenen het orgaan vormt waarbij een beroep kan worden ingesteld door iedere kandidaat die zich door een door een gemeente genomen beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt. »⁽³³⁾

Weliswaar doet de ontworpen regeling geen afbreuk aan de beroeps mogelijkheid bij het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau van het OCMW tegen een beslissing tot toewijzing van een woning door een gemeente of OCMW.⁽³⁴⁾ Het voorgaande neemt niet weg dat, doordat de gemeenteraad en de OCMW-raad niet (langer) de bevoegdheid toegewezen zouden krijgen om ook de samenstelling van de onafhankelijke commissie te regelen, de voorafgaande redenering van het Grondwettelijk Hof niet automatisch zou gelden ten aanzien van het ontworpen artikel 2bis van de Brusselse Huisvestingscode.

Bijgevolg moet de Raad van State een voorbehoud maken bij de bestaanbaarheid van die bepaling bij de voormalde grondwets- en internationale verdragsbepalingen die de lokale autonomie waarborgen.

Amendement nr. 34

18. In het ontworpen artikel 217, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijf men in de Nederlandse tekst « de verhuurder of zijn lasthebber » (niet : « mandaathouder »). Tevens dient te worden gespecificeerd door welke overheidsinstantie de in dat artikel bepaalde administratieve geldboete (niet : « boete ») wordt opgelegd.⁽³⁵⁾

car seules ces dernières sont compétentes pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement des commissions indépendantes chargées de donner un avis sur l'attribution des logements, y compris ceux à l'égard desquels les CPAS sont titulaires d'un droit réel⁽³²⁾.

Aux termes de l'article 2bis, en projet, du Code bruxellois du Logement, le conseil communal et le conseil de l'action sociale déterminent le mode de fonctionnement de la commission indépendante à créer au sein de chaque commune et de chaque centre public d'action sociale. Ainsi, contrairement à ce qui était le cas dans la disposition annulée par la Cour constitutionnelle, il n'y aurait pas de différence de traitement entre les communes et les CPAS.

Cependant, la version néerlandaise de l'article 2bis, en projet, du Code bruxellois du Logement ne dispose pas que le conseil communal et le conseil de l'action sociale, chacun en ce qui le concerne, règlent également la composition de la commission indépendante. Or, dans l'arrêt n° 16/2015 du 12 février 2015 précité, la Cour constitutionnelle, dans le cadre de son appréciation de la compatibilité de l'article 2bis du Code du Logement, attaqué dans cette affaire, avec, entre autres, les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2^o, de la Constitution et avec les articles 3 et 4 de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985, a jugé que l'attribution d'un logement sur avis conforme d'une commission indépendante « ne porte pas atteinte de manière disproportionnée à l'autonomie des communes dès lors que celles-ci sont compétentes pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement de ces commissions. Il en est d'autant plus ainsi que le collège des bourgmestre et échevins constitue l'organe auprès duquel un recours peut être introduit par tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par une commune »⁽³³⁾.

Certes, le régime en projet ne porte pas atteinte à la possibilité de recours auprès du collège des bourgmestre et échevins ou du bureau permanent du CPAS contre une décision d'attribution d'un logement par une commune ou un CPAS⁽³⁴⁾. Il n'en demeure pas moins, dès lors que le conseil communal et le conseil de l'action sociale ne disposeraient pas (plus) de la compétence de régler également la composition de la commission indépendante, que le raisonnement précité de la Cour constitutionnelle ne vaudrait plus automatiquement en ce qui concerne l'article 2bis, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Par conséquent, le Conseil d'État se doit de formuler une réserve quant à la compatibilité de cette disposition avec les dispositions constitutionnelles et les dispositions conventionnelles internationales précitées garantissant l'autonomie locale.

Amendement n° 34

18. Dans le texte néerlandais de l'article 217, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira « de verhuurder of zijn lasthebber » (et non : « mandaathouder »). Par ailleurs, il convient de spécifier quelle autorité publique impose l'amende administrative prévue par cet article⁽³⁵⁾.

(32) GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.62.3.

(33) GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.35.1.

(34) Artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

(35) Vgl. artikel 10, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

(32) C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.62.3.

(33) C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.35.1.

(34) Article 32, § 2, du Code bruxellois du Logement.

(35) Comparer avec l'article 10, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

Amendement nr. 38

19. Naar luid van het ontworpen artikel 219, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode hebben de verslagen van de gewestelijke inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest « bewijskracht » (lees : bewijswaarde) tot bewijs van het tegendeel.

Het Grondwettelijk Hof heeft er reeds herhaaldelijk op gewezen dat een dergelijke regel een uitzondering vormt op de algemene regel dat een proces-verbaal of verslag tot vaststelling van een inbreuk geldt als een loutere inlichting en derhalve op de regel van de vrije bewijslevering in strafzaken, waarbij de rechter, naar eigen overtuiging, de bewijswaarde beoordeelt van een bepaald element. Voor het verschil in behandeling dat eruit voortvloeit dient dan ook een redelijke verantwoording te bestaan en het mag de rechten van de betrokkenen niet op een onevenredige wijze beperken.⁽³⁶⁾ Het zeer technische karakter van de regelgeving en de daarmee samenhangende moeilijkheid om de inbreuken op die regelgeving vast te stellen, kunnen van aard zijn om het niet onredelijk te maken dat aan processen-verbaal die door de aangestelde ambtenaren worden opgesteld, een bijzondere wettelijke bewijswaarde wordt toegekend.⁽³⁷⁾

Het staat aan de stellers van het amendement om zich ervan te vergewissen dat de ontworpen regeling als dermate technisch kan worden beschouwd dat kan worden gebillijkt dat aan de betrokken processen-verbaal bewijswaarde wordt verleend tot het tegendeel is bewezen. In bevestigend geval verdient het aanbeveling dat zij de verantwoording voor dat oordeel doen opnemen in de parlementaire voorbereiding.

Amendement nr. 42

20. Luidens de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 221, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode mag de verhuurder, indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1° (lees : « dan vastgesteld door de Regering met toepassing van paragraaf 1, 1° »), de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen tot op het einde van de werken.

Zodoende gaat het om een loutere mogelijkheid en is de verhuurder geenszins verplicht in dat geval een huurvermindering toe te kennen. Uit de Franse tekst en uit de verantwoording van het amendement lijkt voort te vloeien dat dit niet de bedoeling is van de stellers ervan, die beogen « de huurders te beschermen tegen eindeloze werken ». Bijgevolg schrijf men « verleent de verhuurder aan de huurder een vermindering van de huurprijs ».

Tevens moet, in de bepaling zelf of middels een machtiging aan de Regering, in criteria worden voorzien aan de hand waarvan de omvang van die huurvermindering kan worden bepaald.⁽³⁸⁾

Amendement nr. 53

21. Amendement nr. 53 strekt ertoe in het ontworpen artikel 248, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden « mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur » op te heffen.

Daardoor wordt dat lid evenwel zinledig aangezien het enkel nog uit een inleidende bijzin bestaat (« Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening »). Het amendement moet dan ook in die zin worden aangepast dat in het ontworpen artikel 248, § 3, van de Brusselse

Amendement n° 38

19. Aux termes de l'article 219, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, sauf preuve du contraire, les rapports réalisés par le service d'inspection régionale du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale « font foi » (lire : ont valeur probante).

La Cour constitutionnelle a déjà souligné à maintes reprises qu'une telle règle constitue une exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal ou un rapport constatant une infraction vaut en tant que simple renseignement et, par conséquent, au régime de la libre administration de la preuve en matière répressive, selon lequel le juge apprécie, en fonction de sa propre conviction, la valeur probante d'un élément déterminé. La différence de traitement qui en résulte doit dès lors être raisonnablement justifiée et ne peut restreindre les droits de la personne concernée d'une manière disproportionnée⁽³⁶⁾. Le caractère très technique de la réglementation et la difficulté corrélative de constater les infractions à celle-ci peuvent faire en sorte qu'il n'est pas déraisonnable d'attribuer aux procès-verbaux rédigés par les agents commissionnés une force probante particulière⁽³⁷⁾.

Il revient aux auteurs de l'amendement de s'assurer que les dispositions en projet peuvent être considérées d'une technicité telle qu'il peut se justifier d'attribuer aux procèsverbaux concernés force probante jusqu'à preuve du contraire. Le cas échéant, il est recommandé qu'ils intègrent la justification de cette appréciation dans les travaux parlementaires.

Amendement n° 42

20. Aux termes du texte néerlandais de l'article 221, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1^o, le bailleur peut (« mag ») accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux.

Il s'agit dès lors d'une simple possibilité et le bailleur n'est aucunement tenu d'accorder en l'espèce une diminution de loyer. Il semble toutefois découler du texte français et de la justification de l'amendement que telle n'est pas l'intention de ses auteurs, qui entendent « protéger les locataires face à des travaux qui s'éterniseraient ». On écrira par conséquent, dans le texte néerlandais, « verleent de verhuurder aan de huurder een vermindering van de huurprijs ».

En outre, il faudra prévoir, dans la disposition proprement dite ou au moyen d'une délégation au Gouvernement, des critères permettant de déterminer l'importance de cette diminution de loyer⁽³⁸⁾.

Amendement n° 53

21. L'amendement n° 53 a pour objet de supprimer les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer » à l'article 248, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Toutefois, cet alinéa est alors dénué de sens puisqu'il n'est plus constitué que d'une subordonnée introductive (« Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé »). Il y a donc lieu d'adapter l'amendement de manière à abroger le premier alinéa de l'article 248, § 3, en projet, du

(36) Zie GwH 6 april 2000, nr. 40/2000, B.14.1 ; GwH 14 juni 2000, nr. 73/2000, B.12.1 ; GwH 21 juni 2000, nr. 83/2000, B.9.1 ; GwH 13 juli 2000, nr. 95/2000, B.9.1 ; GwH 14 februari 2001, nr. 16/2001, B.12.1.

(37) GwH 14 oktober 2010, nr. 111/2010, B.12.3.

(38) Dit geldt ook voor amendement nr. 84.

(36) Voir C.C., 6 avril 2000, n° 40/2000, B.14.1 ; C.C., 14 juin 2000, n° 73/2000, B.12.1 ; C.C., 21 juin 2000, n° 83/2000, B.9.1 ; C.C., 13 juillet 2000, n° 95/2000, B.9.1 ; C.C., 14 février 2001, n° 16/2001, B.12.1.

(37) C.C., 14 octobre 2010, n° 111/2010, B.12.3.

(38) Cette observation vaut également pour l'amendement n° 84.

Huisvestingscode het eerste lid wordt opgeheven en het tweede lid, dat het eerste lid wordt, wordt gewijzigd door de woorden « De opgebrachte rente wordt » te vervangen door de woorden « Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente ».

Amendement nr. 57

22.1. In het ontworpen artikel 249, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, wordt de Regering opgedragen om de bedragen en de regels vast te stellen « voor de sanctie tegen de verhuurder bij niet-naleving ».

Die opdracht is onvoldoende nauwkeurig.

Zo is niet duidelijk welke de rechtsregels zijn waarvan de niet-naleving tot een sanctie aanleiding zou geven. Enkel in de verantwoording van het amendement wordt uitdrukkelijk vermeld dat de niet-naleving wordt bedoeld van de verplichtingen van de verhuurder om de huurwaarborg te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling en bij gebreke daarvan de verschuldigde rente te betalen.

Tevens wordt de aard van de bedoelde sanctie niet gepreciseerd.

Voor zover wordt beoogd dat aan de betrokken verhuurder een strafsanctie in de zin van de artikelen 12, tweede lid, en 14 van de Grondwet kan worden opgelegd, moet erop worden gewezen dat het in die grondwetsbepalingen vervatte wettigheidsbeginsel vereist dat de bepaling van de gevallen en van de vorm van vervolging en van de straffen op een wetgevende norm moet berusten, zodat geen enkele gedraging strafbaar kan worden gesteld en geen enkele straf kan worden opgelegd dan op grond van regels aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een delegatie aan de Regering is enkel mogelijk voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en in betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de ordonnantiegever zijn vastgesteld.⁽³⁹⁾ De essentiële elementen van de strafbaarstelling zijn het doel van de bestreden machtiging en de grenzen waarbinnen zij is verleend, alsook de strafbaar geachte gedragingen.⁽⁴⁰⁾ Geen van die elementen wordt in het ontworpen artikel 249, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald, zodat alvast niet is tegemoetgekomen aan het wettigheidsbeginsel vervat in artikel 12, tweede lid, van de Grondwet.

Voor zover het om administratieve sancties met een strafrechtelijk karakter in de zin van artikel 7.1 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens zou gaan, moet er, minstens bij de uitoefening van de machtiging, op worden toegezien dat de omschrijving van die niet-naleving en van de geldboete voldoet aan het beginsel van de voorzienbaarheid van de strafbaarstelling en van de straf.⁽⁴¹⁾

22.2. Een soortgelijke opmerking geldt voor het ontworpen artikel 254, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 103).

(39) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie o.m. GwH 10 mei 2006, nr. 71/2006, B.16 ; GwH 22 april 2010, nr. 37/2010, B.5 ; GwH 20 oktober 2011, nr. 158/2011, B.3.3 ; GwH 10 november 2011, nr. 166/2011, B.41.2 ; GwH 6 juni 2013, nr. 77/2013, B.3.3 ; GwH 23 april 2015, nr. 44/2015, B.18.1 ; GwH 30 april 2014, nr. 47/2015, B.14 ; GwH 21 mei 2015, nr. 61/2015, B.3.3.

(40) GwH 19 december 2007, nr. 154/2007, B.22.6.

(41) GwH 10 juli 2008, nr. 102/2008, B.6 ; GwH 18 december 2016, nr. 25/2016, B.17.1-B.18.3.

Code bruxellois du Logement et à modifier le deuxième alinéa, qui devient le premier alinéa, en remplaçant les mots « Les intérêts produits sont » par les mots « Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont ».

Amendement n° 57

22.1. L'article 249, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement charge le Gouvernement d'arrêter les montants et modalités de « sanction au bailleur en cas de non-respect ».

Cette délégation manque de précision.

Ainsi, on n'aperçoit pas quelles sont les normes législatives dont le non-respect donnerait lieu à une sanction. Seule la justification de l'amendement indique expressément qu'est visé le non-respect des obligations incombant au bailleur de placer la garantie locative sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière et, à défaut, d'en payer les intérêts dus.

En outre, la nature de la sanction visée n'est pas précisée.

Dans la mesure où l'objectif est de pouvoir infliger au bailleur concerné une sanction pénale au sens des articles 12, alinéa 2, et 14 de la Constitution, on relèvera que le principe de légalité inscrit dans ces dispositions constitutionnelles exige que la détermination des cas et de la forme des poursuites et des sanctions pénales doit reposer sur une norme législative, de sorte qu'aucun comportement ne peut être punissable et qu'aucune peine ne peut être infligée que sur la base de règles adoptées par une assemblée délibérante, démocratiquement élue. Une délégation au Gouvernement n'est possible que pour autant que l'habilitation soit définie de manière suffisamment précise et porte sur l'exécution de mesures dont les éléments essentiels sont fixés préalablement par le législateur régional bruxellois⁽³⁹⁾. Les éléments essentiels de l'incrimination sont l'objectif et les limites dans lesquelles l'habilitation attaquée a été accordée, ainsi que les comportements jugés infractionnels⁽⁴⁰⁾. L'article 249, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement ne détermine aucun de ces éléments, méconnaissant ainsi le principe de légalité inscrit à l'article 12, alinéa 2, de la Constitution.

Dans la mesure où il s'agirait de sanctions administratives à caractère pénal au sens de l'article 7.1 de la Convention européenne des droits de l'homme, il faudra s'assurer, au moins dans le cadre de l'exercice de la délégation, que la définition de ce non-respect et de l'amende satisfait au principe de la prévisibilité des incriminations et de la peine⁽⁴¹⁾.

22.2. Une observation similaire vaut pour l'article 254, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 103).

(39) Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, voir entre autres : C.C., 10 mai 2006, n° 71/2006, B.16 ; C.C., 22 avril 2010, n° 37/2010, B.5 ; C.C., 20 octobre 2011, n° 158/2011, B.3.3 ; C.C., 10 novembre 2011, n° 166/2011, B.41.2 ; C.C., 6 juin 2013, n° 77/2013, B.3.3 ; C.C., 23 avril 2015, n° 44/2015, B.18.1 ; C.C., 30 avril 2014, n° 47/2015, B.14 ; C.C., 21 mai 2015, n° 61/2015, B.3.3.

(40) C.C., 19 décembre 2007, n° 154/2007, B.22.6.

(41) C.C., 10 juillet 2008, n° 102/2008, B.6 ; C.C., 18 décembre 2016, n° 25/2016, B.17.1-B.18.3.

Amendement nr. 59

23. Vermits amendement nr. 59 er, net zoals de artikelen 3 tot 12 van het ontwerp, toe strekt de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, moet de tekst ervan worden omgewerkt tot een afzonderlijk – na artikel 3 van het ontwerp in te voegen – artikel.

Amendement nr. 65

24. Luidens het ontworpen artikel 230, § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode mag de huurder het gehuurde goed onderverhuren met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder «[b] ehoudens andersluidende clausule in de huurovereenkomst».

De aangehaalde woorden zijn evenwel zinloos. Uit de rest van die bepaling blijkt immers dat in ieder geval de (uitdrukkelijke of stilzwijgende) toestemming van de verhuurder vereist opdat de huurder het gehuurde goed mag onderverhuren. Die toestemming leidt ertoe dat de andersluidende clausule in de huurovereenkomst steeds buiten werking wordt gesteld.

Amendement nr. 68

25. Amendement nr. 68 strekt ertoe om in artikel 194, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat onder «discriminatie» eveneens wordt verstaan «de weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap».

Volgens het voormelde artikel 194, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet thans reeds onder «discriminatie» onder meer «indirecte discriminatie» worden verstaan. In artikel 197 van diezelfde Code wordt dienaangaande bepaald dat elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermd criteria – waartoe ook een handicap behoort –⁽⁴²⁾ een indirecte discriminatie vormt «tenzij, in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap, aangewezen wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden». Hieruit vloeit voort dat de weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap thans reeds een indirecte discriminatie vormt.

Het amendement is, gelet op het voorgaande, overbodig. Meer nog, vermits in de definitie van wat onder «discriminatie» moet worden verstaan in het ontworpen artikel 194, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode de weigering redelijke aanpassingen te treffen zou worden onderscheiden van de indirecte discriminatie, zou hieruit kunnen worden afgeleid dat de bepalingen die betrekking hebben op de indirecte discriminatie,⁽⁴³⁾ niet langer van toepassing zijn op die gevallen. Allicht is dat niet de bedoeling van de stellers van het amendement.

Amendement nr. 69

26. Amendement nr. 69 strekt ertoe in het ontworpen artikel 249, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat wanneer de verhuurder die in het bezit is van de huurwaarborg, nalaat om die op regelmatige wijze te plaatsen, de huurwaarborg «als huurgeld [wordt] beschouwd».

Amendement n° 59

23. Étant donné que l'amendement n° 59, tout comme les articles 3 à 12 du projet, vise à modifier le Code bruxellois du Logement, son texte doit être remanié en un article distinct – à insérer après l'article 3 du projet.

Amendement n° 65

24. Aux termes de l'article 230, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur «[s]auf clause contraire inscrite au bail».

Les termes précités n'ont cependant aucun sens. En effet, il ressort du reste de cette disposition que l'accord (exprès ou tacite) du bailleur est en tout cas requis pour que le preneur puisse sous-louer le bien loué. Cet accord a pour effet de toujours rendre inapplicable la clause contraire dans le bail.

Amendement n° 68

25. L'amendement n° 68 tend à prévoir qu'à l'article 194, § 2, du Code bruxellois du Logement, il convient également d'entendre par «discrimination» «le refus d'aménagement raisonnable en faveur d'une personne handicapée».

Selon l'article 194, § 2, précité, du Code bruxellois du Logement, il y a déjà lieu actuellement d'entendre par «discrimination» notamment la «discrimination indirecte». L'article 197 de ce même code prévoit à cet égard que toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés – dont relève également un handicap –⁽⁴²⁾ constitue une discrimination indirecte «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». Il en découle que le refus de réaliser des aménagements raisonnables pour une personne handicapée constitue déjà à l'heure actuelle une discrimination indirecte.

Eu égard à l'observation qui précède, l'amendement est superflu. Plus encore, puisque dans la définition de ce qu'il convient d'entendre par «discrimination» à l'article 194, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le refus de mettre en place des aménagements raisonnables se distinguerait de la discrimination indirecte, on pourrait en déduire que les dispositions ayant trait à la discrimination indirecte⁽⁴³⁾, ne s'appliquent plus à ces cas. Telle n'est vraisemblablement pas l'intention des auteurs du projet.

Amendement n° 69

26. L'amendement n° 69 a pour objet de prévoir dans l'article 249, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement que lorsque le bailleur, qui est en possession de la garantie, s'abstient de la placer de manière régulière, cette garantie est considérée «comme un loyer».

(42) Artikel 193, 1^o, van de Brusselse Huisvestingscode.

(43) Zie bijvoorbeeld de artikelen 205 en 211, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode.

(42) Article 193, 1^o, du Code bruxellois du Logement.

(43) Voir par exemple les articles 205 et 211, § 3, du Code bruxellois du Logement.

De precieze draagwijdte van die bepaling is niet duidelijk. Een aanrekening van de waarborg op het verschuldigde huurgeld impliqueert immers dat de huurder in gebreke blijft om zijn verplichting om de huurprijs te betalen te vervullen. Wanneer daarentegen de huurder die verplichting nakomt, is er geen reden om daartoe de huurwaarborg aan te wenden.

Tevens rijst de vraag of, wanneer de huurwaarborg «als huurgeld» wordt beschouwd, dit niet inhoudt dat de huurder niet langer een huurwaarborg heeft verstrekt, en hij alsnog verplicht kan worden één van de in het ontworpen artikel 248, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde vormen van waarborg te verstrekken.

Het amendement moet worden herbekijken in het licht van het voorgaande.

Amendement nr. 72

27. Het ontworpen artikel 10/1 van de Brusselse Huisvestingscode strekt tot de oprichting van een «gewestelijk Agentschap voor de Gelijkheid en de Strijd tegen Discriminatie». Nog los van het gegeven dat die bepaling niet op haar plaats staat in een hoofdstuk van de Brusselse Huisvestingscode waarin de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen worden geregeld,⁽⁴⁴⁾ schiet ze in verschillende opzichten tekort.

Zo wordt in het ontworpen artikel 10/1, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode niet gepreciseerd voor welke aangelegenheden het agentschap bevoegd zou zijn. Er wordt enkel in algemene woorden bepaald dat het agentschap wordt belast met «het waarborgen van gelijke behandeling en met de strijd tegen discriminatie». Weliswaar wordt er in die bepaling gewag gemaakt van «de sector» die gesensibiliseerd moet worden door praktijktests, maar er wordt niet bepaald welke die sector is. Enkel uit de verantwoording bij het amendement blijkt dat allicht «de private woningmarkt» wordt bedoeld.

Tevens wordt in die bepaling niet uiteengezet wat de «antidiscriminatietests» inhouden die het agentschap moet uitvoeren. Zo is het de Raad van State niet duidelijk of die tests overeenstemmen met de «praktijktests» waarvan in diezelfde bepaling eveneens gewag wordt gemaakt. In zoverre die tests mede «discriminatiepraktijken [moeten] bestraffen», rijst de vraag of het de bedoeling is het agentschap strafrechtelijke bevoegdheden te verlenen.

Ten slotte is niet duidelijk of de in het ontworpen artikel 10/1 van de Brusselse Huisvestingscode vermelde discriminatiegronden (oorsprong, inkomen, gezinstructuur, handicap) al dan limitatief zijn. In ieder geval moet worden opgemerkt dat die opsomming niet overeenstemt met de in artikel 193, 1^o, van die Code vermelde beschermd criteria, aan de hand waarvan wordt bepaald of er sprake is van een directe of indirecte discriminatie.

Gelet op al het voorgaande is het amendement in zijn huidige vorm te weinig uitgewerkt om doorgang te vinden.

Amendement nr. 75

28. Naar luid van het ontworpen artikel 21bis van de Brusselse Huisvestingscode mag de verhuurder of «een immokantoor dat namens de verhuurder optreedt» een kandidaat-huurder niet vragen om een huurbelofte te ondertekenen.

Zodoende doet die bepaling een verschil in behandeling ontstaan tussen enerzijds de immobilienkantoren die namens de verhuurders optreden, die geen huurbelofte mogen vragen, en anderzijds andere

(44) Hoofdstuk I van titel III van de Brusselse Huisvestingscode.

La portée précise de cette disposition n'est pas claire. En effet, une imputation de la garantie sur le loyer dû implique que le preneur reste en défaut de s'acquitter de son obligation de payer le loyer. Si, par contre, le preneur respecte cette obligation, il n'y a aucune raison d'affecter la garantie locative à cette fin.

La question se pose également de savoir si, dans le cas où la garantie locative est considérée comme un «loyer», cette assimilation n'implique pas que le preneur n'a plus fourni de garantie locative et qu'il pourrait encore être tenu de fournir une des formes de garantie prévues à l'article 248, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

L'amendement doit être réexaminé au regard de ce qui précède.

Amendement n° 72

27. L'article 10/1, en projet, du Code bruxellois du logement vise à créer une «Agence régionale de l'Égalité et de Lutte contre les discriminations». Outre le fait que cette disposition n'a pas sa place dans un chapitre du Code bruxellois du Logement réglant les obligations en matière d'exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements⁽⁴⁴⁾, elle présente également des lacunes à plusieurs égards.

Ainsi, l'article 10/1, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement ne précise pas les matières pour lesquelles l'agence serait compétente. C'est uniquement en termes généraux qu'il est précisé que l'agence est chargée de «garantir une égalité de traitement et une lutte contre les discriminations». Cette disposition fait certes état du «secteur» qui doit être sensibilisé par des testings de mise en situation mais elle ne précise pas de quel secteur il s'agit. Seule la justification de l'amendement fait apparaître que c'est «le marché du logement privé» qui, selon toute vraisemblance, est visé.

Cette disposition n'explique pas non plus en quoi consistent les «tests antidiscriminations» que doit exécuter l'agence. Ainsi, le Conseil d'État n'aperçoit pas clairement si ces tests correspondent aux «testings de mise en situation» dont il est également fait état dans cette même disposition. Dans la mesure où ces tests doivent également «sanctionner les pratiques de discrimination», la question se pose de savoir si l'intention est de conférer à l'agence des compétences pénales.

Enfin, il n'apparaît pas non plus clairement si les causes discriminatoires énoncées à l'article 10/1, en projet, du Code bruxellois du Logement (origine, revenus, taille du ménage, handicap) sont limitatives ou non. Il convient en tout cas d'observer que cette énumération ne correspond pas aux critères protégés inscrits à l'article 193, 1^o, de ce code permettant de déterminer s'il est question d'une discrimination directe ou indirecte.

Vu tout ce qui précède, l'amendement dans sa forme actuelle est trop peu élaboré pour être concrétisé.

Amendement n° 75

28. Aux termes de l'article 21bis, en projet, du Code bruxellois du logement, le bailleur ou «une agence immobilière agissant au nom du bailleur» ne peut demander au candidat preneur de signer une promesse de location.

Ainsi, cette disposition fait naître une différence de traitement entre, d'une part, les agences immobilières agissant au nom des bailleurs qui ne peuvent pas demander une promesse de location et, d'autre part,

(44) Chapitre Ier du titre III du Code bruxellois du Logement.

lasthebbers die namens de verhuurder optreden, die dat wel zouden mogen. Een dergelijk verschil in behandeling lijkt niet bestaanbaar met het beginsel van gelijkheid- en niet-discriminatie.

Bijgevolg schrijve men aan het begin van het ontworpen artikel 21bis van de Brusselse Huisvestingscode « De verhuurder of zijn lasthebber » (niet : « De verhuurder of een immokantoor dat namens de verhuurder optreedt »).

Amendement nr. 80

29. Amendement nr. 80 strekt ertoe om te voorzien in een wettelijke verplichting in hoofde van de huurder om een brandverzekering te sluiten. Daartoe wordt die verplichting toegevoegd aan de lijst van elementen die overeenkomstig het ontworpen artikel 218, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moeten worden vermeld in de bijlage met uitleg over de wettelijke bepalingen, die bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd.

Om die verplichting op te leggen en daarbij voor te schrijven dat de huurder het bewijs van de naleving ervan binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst bezorgt aan de eigenaar, moet evenwel een autonome bepaling in de Brusselse Huisvestingscode worden ingevoegd, waarnaar dan in het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, 13°, van die Code kan worden verwezen.

Amendement nr. 82

30. Amendement nr. 82 strekt ertoe het ontworpen artikel 220, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode te vervangen door een bepaling naar luid waarvan de plaatsbeschrijving wordt opgesteld door experts die onder de gewestelijke inspectiedienst ressorteren.

Zodoende is dat lid niet langer aangepast aan de rest van het ontworpen artikel 220, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, en inzonderheid niet aan het tweede lid van die bepaling. De woorden « Deze plaatsbeschrijving » in dat lid verwijzen immers naar de plaatsbeschrijving bij uitbreken, waarvan in het door het amendement te vervangen artikel 220, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode geen gewag meer wordt gemaakt.

Als het de bedoeling is van de stellers van het amendement dat zowel de plaatsbeschrijving bij intrede als de plaatsbeschrijving bij uitbreken door experts worden opgesteld, kan de ontworpen regeling in ieder geval niet worden ingevoerd door het eerste lid van het ontworpen artikel 220, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode te vervangen. Die paragraaf handelt immers uitsluitend over de plaatsbeschrijving bij uitbreken.

Amendement nr. 87

31. Onder voorbehoud van opmerking 6, dient te worden nagegaan of de verwijzingen in het ontworpen artikel 225, § 3, 2° en 7°, van de Brusselse Huisvestingscode naar bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, wel correct zijn.⁽⁴⁵⁾

d'autres mandataires agissant au nom du bailleur qui, eux, le pourraient bien. Pareille différence de traitement ne semble pas se concilier avec le principe d'égalité et de non-discrimination.

Par conséquent, on écrira au début de l'article 21bis en projet du Code bruxellois du Logement « Le bailleur ou son mandataire » (et non : « Le bailleur ou une agence immobilière agissant au nom du bailleur »).

Amendement n° 80

29. L'amendement n° 80 entend imposer au preneur l'obligation légale de conclure une assurance-incendie. À cet effet, cette obligation est ajoutée à la liste des éléments devant figurer, conformément à l'article 218, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, dans l'annexe qui doit être jointe au contrat de bail et qui comprend des explications sur les dispositions légales.

Pour imposer cette obligation et prévoir en outre que le preneur transmet au propriétaire la preuve du respect de celle-ci dans les deux mois suivant la signature du contrat de bail, il y a cependant lieu d'insérer une disposition autonome dans le Code bruxellois du Logement à laquelle l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, 13[°], en projet, de ce code peut faire référence.

Amendement n° 82

30. L'amendement n° 82 vise à remplacer l'article 220, § 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement par une disposition aux termes de laquelle l'état des lieux est établi par des experts qui relèvent du service d'inspection régional.

Ce faisant, cet alinéa n'est plus adapté au reste de l'article 220, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, et plus spécifiquement au deuxième alinéa de cette disposition. En effet, les mots « Cet état des lieux » dans cet alinéa se réfèrent à l'état des lieux de sortie dont ne fait plus état l'article 220, § 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, à remplacer par l'amendement.

Si l'intention des auteurs de l'amendement est de faire établir par des experts tant l'état des lieux d'entrée que celui de sortie, la mesure en projet ne peut en tout cas pas être insérée par l'alinéa 1^{er} de l'article 220, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement. En effet, ce paragraphe traite exclusivement de l'état des lieux de sortie.

Amendement n° 87

31. Sous réserve de l'observation n° 6, il y a lieu de vérifier si les références faites aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et inscrites dans l'article 225, § 3, 2[°] et 7[°], en projet, du Code bruxellois du Logement sont effectivement correctes⁽⁴⁵⁾.

(45) Zo lijken de artikelen 4, § 1, en 10 van die verordening niet « het aantal kamers » te bepalen en « de ligging van de woning » te regelen.

(45) Ainsi, les articles 4, § 1^{er}, et 10 de ce règlement ne semblent-ils pas définir « le nombre de chambres » ni régler « la localisation du logement ».

Amendementen nr. 88

32. Amendement nr. 88 strekt tot de vervanging van het ontworpen artikel 230, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode door een bepaling naar luid waarvan onderverhuring en overdracht van huur geregeld blijven door artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek. Luidens het ontworpen artikel 230, § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode, dat onverlet blijft, mag de huurder het gehuurde goed evenwel enkel onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. Dat spoort niet met artikel 1717, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de huurder immers onder meer wordt toegestaan om onder te verhuren « indien dit recht hem niet is ontzegd ». Bijgevolg moet ook⁽⁴⁶⁾ het ontworpen artikel 230, § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode in overeenstemming worden gebracht met het ontworpen artikel 230, § 1, van die Code.

Amendment nr. 96

33. Amendement nr. 96 strekt tot de opheffing van het ontworpen artikel 237, § 5, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, dat de huurder de mogelijkheid verleent om bij opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder op zijn beurt de huurovereenkomst op te zeggen. Dat lid wordt in de verantwoording van het amendement « overbodig » geacht, « gelijk op het wegvalLEN van paragraaf 4 » van hetzelfde ontworpen artikel, naar luid waarvan de verhuurder bij het verstrijken van de eerste en tweede driejarige periode de huurovereenkomst kan beëindigen zonder motivering.

Die verantwoording gaat eraan voorbij dat het ontworpen artikel 237, § 5, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode de tegenopzegging door de huurder ook mogelijk maakt bij gemotiveerde opzegging van de verhuurder met toepassing van het ontworpen artikel 237, §§ 2 en 3.

Het is allicht niet de bedoeling van de stellers van het amendement dat in die gevallen de huurder niet langer op zijn beurt kan opzeggen. Amendement nr. 96 moet dan ook worden herbekeken in het licht van het voorgaande.

Amendment nr. 100

34. In het ontworpen artikel 24bis de Brusselse Huisvestingscode wordt de Regering belast met de oprichting van een Universeel Huurwaarborgfonds, waarvoor in een eerste lid opdrachten worden voorgeschreven en in een tweede lid wordt bepaald dat het universeel is en bij elke huurovereenkomst moet worden ingeschakeld (lees : « wordt ingeschakeld »).

Het universele karakter van het voormelde fonds is evenwel niet bestaanbaar met hetgeen in het ontworpen artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald, en inzonderheid de mogelijkheid dat een huurwaarborg voor een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder de vorm aanneemt van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling (ontworpen artikel 248, § 2, 1°, van de Brusselse Huisvestingscode). Bijgevolg zou die bepaling moeten worden aangepast aan hetgeen in het ontworpen artikel 24bis van de Brusselse Huisvestingscode is bepaald.

Amendment nr. 103

35. Het is niet bestaanbaar met artikel 78 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, dat mede van toepassing is voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest,⁽⁴⁷⁾ dat de Regering « samen met de representatieve studentenorganisaties en de organisaties bedoeld bij artikel 21bis,

Amendements n° 88

32. L'amendement n° 88 vise à remplacer l'article 230, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement par une disposition aux termes de laquelle la sous-location et la cession du bail restent réglées par l'article 1717 du Code civil. Selon l'article 230, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement, qui reste inchangé, le preneur ne peut toutefois sous-louer le bien loué que moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur. Cela n'est pas en adéquation avec l'article 1717, alinéa 1^{er}, du Code civil qui permet notamment au preneur de sous-louer « si cette faculté ne lui a pas été interdite ». Par conséquent, l'article 230, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement doit également⁽⁴⁶⁾ être mis en conformité avec l'article 230, § 1^{er}, en projet, de ce code.

Amendment n° 96

33. L'amendement n° 96 tend à abroger l'article 237, § 5, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du logement, qui donne au preneur la possibilité d'à son tour résilier le bail lorsque celui-ci est résilié par le bailleur. Selon la justification de l'amendement, cet alinéa est « rendu caduc » « par la suppression du paragraphe 4 » du même article en projet aux termes duquel le bailleur peut mettre fin au bail sans motivation à l'expiration des premiers et deuxièmes triennats du bail.

Cette justification ne prend pas en considération le fait que l'article 237, § 5, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement offre également au preneur la faculté de donner un contre-préavis en cas de résiliation motivée du bailleur en application de l'article 237, §§ 2 et 3 en projet.

Il n'entre probablement pas dans l'intention des auteurs de l'amendement de priver, dans ces hypothèses, le preneur de la faculté de résilier à son tour le bail. L'amendement n° 96 sera dès lors réexaminé au regard de ce qui précède.

Amendment n° 100

34. À l'article 24bis, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Gouvernement est chargé de la création d'un Fonds universel de garantie auquel le premier alinéa assigne des tâches et auquel un deuxième alinéa attribue un caractère universel et obligatoire pour tout contrat de bail.

Le caractère universel du Fonds précité ne se concilie toutefois pas avec ce que prévoit l'article 248, en projet, du Code bruxellois du Logement et, plus spécifiquement, avec la possibilité qu'une garantie locative pour un bail relatif à la résidence principale du preneur prenne la forme d'un compte individualisé au nom du preneur auprès d'un établissement financier (article 248, § 2, 1°, en projet, du Code bruxellois du logement). Par conséquent, cette disposition devrait être adaptée à ce que prévoit le Code bruxellois du Logement en son article 248bis en projet.

Amendment n° 103

35. L'article 78 de la loi spéciale du 8 août 1980 qui s'applique également à la Région de Bruxelles-Capitale⁽⁴⁷⁾, ne se concilie pas avec la disposition par laquelle le Gouvernement est chargé « avec les organisations représentatives des étudiants et les organisations visées

(46) Voir l'amendement n° 89 qui a pour objet de supprimer l'article 230, § 5, alinéas 3 et 4.

(47) Article 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 « relative aux Institutions bruxelloises ».

(46) Zie amendement nr. 89, dat ertoe strekt het ontworpen artikel 230, § 5, derde en vierde lid, te doen vervallen.

(47) Artikel 38 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 « met betrekking tot de Brusselse instellingen ».

§ 1, 2° » ermee wordt belast om nauwkeurige criteria vast te stellen voor de toekenning van een label voor huurwoningen die zijn bestemd voor studenten en om die criteria regelmatig opnieuw te evalueren. Een dergelijke machtiging kan uitsluitend aan de Regering worden gegeven.

Desgevallend zou wel kunnen worden voorzien in een verplichting (of mogelijkheid) voor de Regering om zich bij de uitvoering van die opdrachten te laten voorlichten of adviseren door de voormelde organisaties. Daarbij dient wel nader te worden geregeld welke de beoogde representatieve studentenorganisaties zijn.⁽⁴⁸⁾

De Griffier;

Astrid TRUYENS

De Voorzitter;

Jo BAERT

à l'article 21bis, § 1^{er}, 2° » de fixer les critères précis en vue de l'octroi d'un label pour les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants et de réévaluer régulièrement ces critères. Une telle habilitation peut uniquement être conférée au Gouvernement.

Toutefois, on pourrait, le cas échéant, prévoir une obligation (ou une possibilité) pour le Gouvernement d'être informé ou conseillé par les organisations précitées dans l'exécution de ces tâches. À cet égard, il y a cependant lieu de régler plus précisément quelles sont les organisations d'étudiants représentatives visées⁽⁴⁸⁾.

Le Greffier;

Jo BAERT

Le Président,

Astrid TRUYENS

(48) Dat laatste geldt ook voor het ontworpen artikel 255, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 104).

(48) Cette dernière observation vaut également à l'égard de l'article 255, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 104).