



**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2016-2017

18 JULI 2017

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende de regionalisering van de
woninghuurovereenkomst**

AMENDEMENTEN

na verslag

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

SESSION ORDINAIRE 2016-2017

18 JUILLET 2017

PROJET D'ORDONNANCE

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

AMENDEMENTS

après rapport

Zie :

Stukken van het Parlement :

A-488/1 – 2016/2017 : Ontwerp van ordonnantie.

A-488/2 – 2016/2017 : Verslag.

Voir :

Documents du Parlement :

A-488/1 – 2016/2017 : Projet d'ordonnance.

A-488/2 – 2016/2017 : Rapport.

Nr. 1 (van de heren Alain MARON (F) en Arnaud VERSTRAETE (N))

Artikel 15

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 en in het strikte kader van de voorrechten en de bepalingen bedoeld in paragraaf 1, stelt de paritaire gewestelijke huurcommissie het bedrag van de huurprijs vast. Zij houdt daarbij rekening met het rooster van referentiehuurprijzen, zoals 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 die meent dat de huurprijs herzien moet worden gelet op de kenmerken van het goed en de lopende huurprijs, met name 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°.

N° 1 (de MM. Alain MARON (F) et Arnaud VERSTRAETE (N))

Article 15

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 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, si 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°.

VERANTWOORDING

Het ingevoegde artikel betreft de oprichting van een paritaire gewestelijke huurcommissie die op paritaire wijze samengesteld is – bemiddelingsinstantie – uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van 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.

JUSTIFICATION

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. 2 (van de heren Alain MARON (F) en Arnaud VERSTRAETE (N))

Artikel 15

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225ter in te voegen, luidend als volgt :

« Art. 225ter. Onverminderd de specifieke verplichtingen van de openbare vastgoedoperatoren, dienen de verhuurders een redelijke huurprijs 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° 2 (de MM. Alain MARON (F) et Arnaud VERSTRAETE (N))

Article 15

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.

Alain MARON (F)
Arnaud VERSTRAETE (N)

Nr. 3 (van mevrouw Mathilde EL BAKRI (F), mevrouw Claire GERAETS (F) en de heer Youssef HANDICHI (F))

Artikel 15

Het ontworpen artikel 225 als volgt te vervangen :

« Art. 225. § 1. – De Regering stelt een verplicht rooster van huurprijzen vast, op basis van een voorstel van de 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 (energieprestatie 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 afwezigheid van een lift.

§ 4. – De Regering kan de in § 1 bedoelde lijst wijzigen op basis van een gelijkloidend advies van de Paritaire Huurcommissie. ».

VERANTWOORDING

De verantwoording zal tijdens de vergadering gegeven worden.

N° 3 (de Mmes Mathilde EL BAKRI (F), Claire GERAETS (F) et M. Youssef HANDICHI (F))

Article 15

Remplacer l'article 225 en projet par ce qui suit :

« Art. 225. § 1^{er}. – Le Gouvernement arrête une grille contraignante des loyers sur la base d'une proposition de la Commission paritaire locative. 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° nombre de m² habitables ;
- 2° nombre de chambres telles que définies à l'article 4, § 1^{er}, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 3° 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. ».

JUSTIFICATION

La justification sera donnée en séance.

Mathilde EL BAKRI (F)
Claire GERAETS (F)
Youssef HANDICHI (F)