



**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

SESSION ORDINAIRE 2020-2021

8 JUILLET 2021

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

PROJET D'ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du
Logement, tel qu'adopté par l'arrêté
du 17 juillet 2003, visant à rendre
contraignante la grille des loyers
et à instaurer une commission
paritaire locative (n° A-306/1)**

PROJET D'ORDONNANCE

**visant à instaurer une commission
paritaire locative et à lutter contre
les loyers abusifs (n° A-330/1)**

RAPPORT

fait au nom de la commission du Logement

par M. Pierre-Yves LUX (F) et Mme Ariane de
LOBKOWICZ (F)

GEWONE ZITTING 2020-2021

8 JULI 2021

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode zoals goedgekeurd
door het besluit van 17 juli 2003, ertoe
strekkende het rooster van de huurprijzen
bindend te maken en een paritaire
huurcommissie op te richten (nr. A-306/1)**

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**tot oprichting van een paritaire
huurcommissie en ter bestrijding van
buitensporige huurprijzen (nr. A-330/1)**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie voor de Huisvesting

door de heer Pierre-Yves LUX (F) en mevrouw Ariane de
LOBKOWICZ (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, M. Mohamed Ouriaghli, Mme Zoé Genot, MM. Pierre-Yves Lux, Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mmes Ariane de Lobkowicz, Joëlle Maison, Françoise De Smedt, MM. Petya Obolensky, Pierre Kompany, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Autres membres M. Fouad Ahidar, Mme Alexia Bertrand, MM. Jamal Ikazban, Pepijn Kennis, David Leisterh, Marc Lowenstein, Ahmed Moussin.

Voir :

Document du Parlement :

A-306/1 – 2020/2021 : Proposition d’ordonnance.

A-330/1 – 2020/2021 : Proposition d’ordonnance.

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heer Mohamed Ouriaghli, mevr. Zoé Genot, de heren Pierre-Yves Lux, Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, mevr. Ariane de Lobkowicz, mevr. Joëlle Maison, mevr. Françoise De Smedt, de heren Petya Obolensky, Pierre Kompany, Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

Andere leden : de heer Fouad Ahidar, mevr. Alexia Bertrand, de heren Jamal Ikazban, Pepijn Kennis, David Leisterh, Marc Lowenstein, Ahmed Moussin.

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-306/1 – 2020/2021 : Voorstel van ordonnantie.

A-330/1 – 2020/2021 : Voorstel van ordonnantie.

I. Exposé introductif de Mme Françoise De Smedt, première co-auteure de la proposition d'ordonnance N° 306/1

Mme Françoise De Smedt rend tout d'abord hommage aux associations de défense du droit au logement, qui luttent contre la hausse exagérée des loyers à Bruxelles. Grâce à leur action opiniâtre, ce thème s'est imposé dans notre assemblée.

L'article 3 du Code bruxellois du Logement proclame le droit à un logement décent et que les logements doivent être abordables financièrement. Cependant, les loyers continuent d'augmenter, tandis qu'un tiers des Bruxellois vivent avec des revenus inférieurs au seuil de risque de pauvreté. Le déséquilibre énorme entre le nombre de logements abordables et les capacités des ménages à payer leurs loyers pousse des dizaines de milliers de Bruxellois à vivre dans des logements trop petits ou insalubres. Plus de la moitié des locataires consacrent entre 41 % et 65 % de leurs revenus totaux à ce poste.

Les loyers bruxellois ont augmenté de 20 % depuis 2004, hors indexation, bien au-delà du coût de la vie. Des communes, telle que Schaerbeek, connaissent une augmentation encore supérieure. Le marché locatif bruxellois pratique des prix bien plus élevés que dans les autres régions du Royaume. En 2019, il fallait déboursier mensuellement 1.106 euros en moyenne, hors charges, pour y louer un appartement. Les logements bon marché sont évidemment les plus demandés, mais l'offre est bien inférieure à la demande. La discrimination raciale accroît encore la concurrence entre les candidats locataires.

En outre, il existe une pénurie aigüe de logements sociaux. La liste d'attente ne cesse de s'allonger : alors qu'en 2007, elle comptait 27.000 ménages, en septembre 2020, elle en comptait 49.135, soit 128.270 personnes (plus de 10 % des Bruxellois). Par rapport aux villes voisines, telles que Lille ou Paris, Bruxelles a une faible part de logements sociaux dans le parc d'habitations. Pourtant, ces villes pratiquent aussi un encadrement des loyers.

Les logements trop chers constituent une source d'aggravation de la pauvreté et d'inégalité sociale, mais aussi de l'augmentation du nombre de sans-abri dans notre Région, qui sont environ 5.300 en 2020. Parmi les causes du sans-abrisme, il y a l'augmentation de la part des moyens de subsistance consacrée au logement. Soit on s'habitue à voir ces chiffres augmenter, soit on ose lever un tabou relatif à la maîtrise des loyers. La moitié des ménages qui quittent la Région sont motivés par la cherté du logement à Bruxelles.

I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Françoise De Smedt, eerste mede-indiener van het voorstel van ordonnantie Nr. 306/1

Mevrouw Françoise De Smedt brengt eerst hulde aan de verenigingen die het recht op huisvesting verdedigen en de strijd aanbinden met de overdreven stijging van de huurprijzen in Brussel. Dankzij hun volhardend optreden moest onze assemblee deze kwestie wel behandelen.

Artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat iedereen recht heeft op een behoorlijke woning en dat de woningen betaalbaar moeten zijn. De huurprijzen blijven echter stijgen, terwijl een derde van de Brusselaars moet rondkomen met een inkomen dat onder de armoederisicodrempel ligt. Wegens het enorme gebrek aan evenwicht tussen het aantal betaalbare woningen en het vermogen van de gezinnen om hun huur te betalen, moeten tienduizenden Brusselaars in te kleine of ongezonde woningen wonen. Meer dan de helft van de huurders besteedt tussen 41 % en 65 % van hun totale inkomen aan deze uitgavenpost.

De huurprijzen in Brussel zijn sinds 2004 met 20 % gestegen, indexering niet meegerekend, veel meer dan de kosten van het levensonderhoud. In sommige gemeenten, zoals Schaarbeek, is de stijging nog groter. Op de Brusselse huurmarkt in Brussel liggen de huurprijzen veel hoger dan in de andere Gewesten van het land. In 2019 bedroeg de huurprijs van een appartement in Brussel gemiddeld 1.106 euro per maand exclusief lasten. De goedkope woningen zijn uiteraard het meest in trek, maar het aanbod is veel kleiner dan de vraag. De concurrentie tussen de kandidaat-huurders neemt nog toe wegens de rassendiscriminatie.

Bovendien is er een acuut tekort aan sociale woningen. De wachtlijst wordt steeds langer : terwijl er in 2007 27.000 gezinnen op stonden, waren dat er in september 2020 49.135, zijnde 128.270 personen (meer dan 10 % van de Brusselaars). In vergelijking met naburige steden zoals Rijsel of Parijs heeft Brussel een klein aandeel sociale woningen in het woningbestand. Nochtans doen ook deze steden aan huurprijsomkadering.

De te dure woningen zijn een oorzaak van een toename van de armoede en sociale ongelijkheid, maar ook van de toename van het aantal daklozen in ons Gewest, die in 2020 met zo'n 5.300 waren. Een van de oorzaken van dakloosheid is het almaar grotere deel van het inkomen dat aan huisvesting wordt besteed. Ofwel geraken we eraan gewend dat die cijfers stijgen, ofwel durven we het taboe op de omkadering van de huurprijzen op te heffen. De helft van de gezinnen die het Gewest verlaten, doet dat omdat huisvesting in Brussel te duur is.

Ce problème est également source de surendettement pour les ménages bruxellois : 67 % des dossiers d'insolvabilité concernent des difficultés à payer le loyer.

Dans plusieurs villes françaises, un encadrement contraignant des loyers se prépare, tandis que le gouvernement espagnol veut instaurer un gel des loyers. Cette question est donc brûlante, partout en Europe. Il est donc urgent de procéder à un encadrement contraignant des loyers à Bruxelles.

La hausse des loyers pousse également à la hausse le prix du marché immobilier. De moins en moins de ménages ont la capacité d'acheter un bien. Sans apport de la famille, cet achat devient impossible. Les grosses fortunes changent le visage de l'immobilier ; les projets de prestige font flamber les prix. Les loyers pratiqués dans les logements neufs contribuent de manière évidente à la tendance à la hausse.

La Cour européenne des droits de l'homme s'est déjà prononcée plusieurs fois en faveur d'un encadrement des loyers. Une régulation du droit de propriété en limitant les loyers est admissible si trois conditions sont réunies. Il faut tout d'abord une base légale, et tel est l'objet de la proposition présentée. Il faut avoir un but légitime d'intérêt général, ce qui est le cas, vu le droit à un logement digne et abordable cité plus haut. Enfin, il faut un rapport proportionné entre cet intérêt général et l'intérêt du bailleur. La proposition déposée veille à respecter cet équilibre, car elle vise seulement les loyers excessifs.

La grille régionale des loyers est établie sur la base des prix du marché. Un mécanisme polonais, imposant des contraintes trop lourdes au bailleur, en lui imposant des investissements tout en lui interdisant d'augmenter le loyer ensuite, a été critiqué par la Cour. C'est pourquoi la proposition d'ordonnance admet une augmentation du loyer après la réalisation de travaux de rénovation. Des propriétaires néerlandais se sont d'ailleurs fondés en vain sur l'arrêt relatif à la Pologne pour tenter d'annihiler le système néerlandais d'encadrement des loyers, plus rigoureux que celui qui est proposé ici. La Cour de cassation des Pays-Bas a conforté la validité du mécanisme.

Un encadrement des loyers ne viole donc pas par principe le droit de propriété. Il faut avoir égard aux critères concrets de l'encadrement. La proposition d'ordonnance n'aura aucun effet pour le propriétaire qui respecte la grille des loyers régionale. À l'heure actuelle, c'est plutôt l'intérêt général qui est négligé ; c'est une question de droit fondamental. La grille indicative instaurée en 2017 n'a pas

Dat probleem is ook een oorzaak van de overmatige schuldenlast van de Brusselse gezinnen : 67 % van de insolventiedossiers heeft betrekking op huurachterstand.

In verschillende Franse steden wordt een bindende omkadering van de huurprijzen voorbereid, terwijl de Spaanse regering de huurprijzen wil bevriezen. Het is dus overal in Europa een heet hangijzer. Bijgevolg moeten de huurprijzen in Brussel dringend omkaderd worden.

De stijging van de huurprijzen drijft ook de prijzen op de vastgoedmarkt op. Steeds minder gezinnen kunnen een woning kopen. Zonder een bijdrage van de familie wordt een dergelijke aankoop onmogelijk. De grote fortuinen veranderen het vastgoedlandschap ; de prestigeprojecten drijven de prijzen op. Het is duidelijk dat de huurprijzen voor nieuwe woningen bijdragen tot de opwaartse trend.

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft zich al meermaals uitgesproken voor een omkadering van de huurprijzen. Regulering van het eigendomsrecht door beperking van de huurprijzen is toelaatbaar indien drie voorwaarden worden vervuld. In de eerste plaats moet er een wettelijke basis zijn. Dat is het doel van dit voorstel. Er moet een legitiem doel van algemeen belang zijn, wat het geval is, gelet op het voornoemde recht op een behoorlijke en betaalbare woning. Tot slot moet er een evenredige verhouding bestaan tussen dat algemeen belang en het belang van de verhuurder. Het ingediende voorstel strekt ertoe dat evenwicht te respecteren, aangezien het enkel betrekking heeft op de buitensporige huurprijzen.

Het gewestelijk rooster van de huurprijzen wordt opgemaakt op basis van de marktprijzen. Het Hof heeft kritiek geuit op een Poolse regeling die de verhuurder te zware verplichtingen oplegt door van hem investeringen te eisen en hem tevens te verbieden de huur achteraf te verhogen. Daarom staat het voorstel van ordonnantie toe dat de huurprijs wordt verhoogd na uitvoering van renovatiewerken. Nederlandse eigenaars hebben trouwens tevergeefs het arrest over Polen aangegegrepen om te trachten de Nederlandse huurprijzenomkadering, die strenger is dan wat hier voorgesteld wordt, ongedaan te maken. Het Hof van Cassatie van Nederland heeft de geldigheid van de regeling bevestigd.

Een omkadering van de huurprijzen is dus in principe niet in strijd met het eigendomsrecht. Er moet rekening worden gehouden met de concrete criteria van de omkadering. Het voorstel van ordonnantie zal geen enkel gevolg hebben voor de verhuurder die het gewestelijke rooster van de huurprijzen respecteert. Op dit ogenblik wordt veeleer het algemeen belang verwaarloosd ; het

eu d'effet, il en faut donc une contraignante.

Le plafond de 20 % au-delà du loyer médian est trop haut que pour avoir des effets, sachant que la grille contient déjà une marge de 10 % au-delà et en-deçà du loyer médian. Ne pas dépasser le loyer maximum institué par cette grille est une règle plus adéquate et claire, sur laquelle une commission paritaire ou un juge de paix pourra statuer. Il faut retrouver un équilibre entre l'évolution des loyers et celle du coût de la vie. C'est pourquoi la grille doit évoluer uniquement en fonction de l'indexation, et non en fonction du marché. La commission paritaire doit pouvoir rendre des décisions contraignantes. Le bailleur doit être sanctionné s'il ne respecte pas les chiffres de la grille des loyers. Une loi n'a d'effet que si elle est assortie de sanctions. L'exemple parisien le montre bien : les amendes prévues dans la loi ont réussi à faire baisser les loyers. Il faut même renforcer les contrôles et les sanctions pour améliorer le système. Il est grand temps d'adopter des mesures ayant des effets certains sur le montant des loyers. Qualifier un loyer d'abusif n'est pas suffisant.

L'oratrice relaie la demande d'associations de revoir la définition du loyer abusif de la majorité, les 20 % du dépassement du loyer médian sont trop hauts. Elles souhaitent également que la CPL ait un caractère contraignant et que des sanctions soient prévues pour rendre effective la loi. Mme Françoise De Smedt se demande si le Parlement va avancer sur un droit au logement avec des mesures qui ont un impact et aideront les locataires ou s'il va à nouveau manquer cette occasion avec des mesures non contraignantes. Tel est l'enjeu du débat de ce jour. La proposition du groupe PTB demande une grille des loyers contraignante, de ne faire augmenter les loyers de référence que sur le seul principe de l'indexation, de mettre en place une commission paritaire locative avec un caractère décisionnel contraignant et appliquer de prévoir des sanctions en cas de non-respect de l'application du loyer maximum de la grille.

Puisque la pression pour amener le sujet de la modération des loyers a porté ses fruits et que le sujet est enfin abordé dans cette assemblée, l'oratrice conclut en annonçant le retrait de la proposition d'ordonnance n° A-306/1 et le dépôt d'amendements à la proposition d'ordonnance n° A-330/1, qui reste symbolique et inefficace.

gaat om een fundamentele juridische kwestie. Het in 2017 ingevoerde indicatieve rooster heeft geen gevolgen gehad. Daarom is een bindend rooster nodig.

De bovengrens van 20 % boven de mediane huurprijs is te hoog om effect te sorteren, aangezien het rooster al een marge van 10 % boven en onder de mediane huurprijs bevat. Dat de in het rooster vastgestelde maximale huurprijs niet mag worden overschreden is een adequatere en duidelijkere regel, waarover een paritaire commissie of een vrederechter een uitspraak zal kunnen doen. Er dient een evenwicht te worden gevonden tussen de evolutie van de huurprijzen en die van de kosten van het levensonderhoud. Daarom mag het rooster enkel evolueren volgens de indexering en niet volgens de marktprijzen. De paritaire commissie moet bindende beslissingen kunnen nemen. De verhuurder moet gestraft worden als hij de prijzen van het rooster niet respecteert. Een wet is enkel doeltreffend als ze vergezeld gaat van sancties. Het voorbeeld van Parijs toont dat duidelijk aan : de in de wet vastgestelde boetes zijn erin geslaagd de huurprijzen te doen dalen. Er zijn zelfs meer controles en sancties nodig om de regeling te verbeteren. Het is de hoogste tijd om maatregelen te treffen die een duidelijke impact op de huurprijzen hebben. Men kan er niet mee volstaan een huurprijs als buitensporig te bestempelen.

De spreker wijst op de vraag vanwege verenigingen om de definitie van buitensporige huurprijs van de meerderheid te herzien, aangezien de overschrijding van de mediane huurprijs met 20 % te hoog is. De verenigingen wensen ook dat de PHC bindende uitspraken zou doen en dat er sancties zouden worden ingevoerd om de wet af te dwingen. Mevrouw Françoise De Smedt vraagt zich af of het Parlement vooruitgang zal boeken op het gebied van het recht op huisvesting met maatregelen die een impact hebben en de huurders zullen helpen, of dat het opnieuw de kans zal laten schieten met niet-bindende maatregelen. Dat is de crux in het debat van vandaag. Het voorstel van de PTB-fractie vraagt om een bindend rooster van de huurprijzen, de referentiehuurprijzen enkel nog te indexeren, een paritaire huurcommissie op te richten die bindende beslissingen neemt en sancties op te leggen bij overschrijding van de maximale huurprijs van het rooster.

Aangezien de druk om de matiging van de huurprijzen onder de aandacht te brengen, vruchten heeft afgeworpen en het onderwerp eindelijk in dit Parlement wordt behandeld, deelt de spreker tot besluit mee dat voorstel van ordonnantie nr. A-306/1 wordt ingetrokken en dat er amendementen worden ingediend op voorstel van ordonnantie nr. A-330/1, dat symbolisch en ondoeltreffend blijft.

II. Exposé introductif de MM. Martin Casier et Arnaud Verstraete, co-auteurs de la proposition d'ordonnance N° 330/1

M. Martin Casier partage certains constats que vient d'évoquer l'intervenante précédente. Il faut se référer pour commencer à l'article 23 de notre Constitution, qui garantit le droit au logement.

La situation bruxelloise est particulièrement tendue, en particulier dans les logements les moins chers, à cause d'une inadéquation entre l'offre et la demande et à cause de la paupérisation des Bruxellois. La crise du logement est confirmée par les indicateurs statistiques. Selon l'Observatoire des loyers 2018, la part des revenus consacrée au loyer monte à 42 % en moyenne, contre 35 % dix ans auparavant. L'accessibilité au logement s'est fortement dégradée. C'est pourquoi le premier chapitre de l'accord de Gouvernement régional était consacré au logement. Il prévoyait déjà la constitution de commissions paritaires, composées de représentants des locataires et de représentants des bailleurs.

Bruxelles est l'épicentre de ces difficultés, car 61 % des biens y sont mis en location (34 % en Wallonie et 29 % en Flandre). Quelques 10 % du marché locatif, soit 30.000 logements, feraient l'objet de loyers abusifs. Dès lors, l'ensemble des leviers dont dispose la Région doivent être activés. La secrétaire d'État en charge du logement a entrepris, dès les premiers jours de la législature, un plan d'action transversal pour s'attaquer à ce problème. L'un des dispositifs de cet arsenal est la lutte contre les loyers abusifs, objet de la proposition présentée.

La notion de « loyer abusif » et la grille des loyers sont au cœur de la proposition. Certes, cette grille est encore imparfaite. Les petits logements, en particulier, doivent encore faire l'objet de corrections statistiques. La proposition a pour finalité de permettre un réexamen du montant du loyer, dans des conditions bien définies. Il est entendu que remettre en cause une convention sur laquelle les deux parties étaient d'accord requiert une attention toute particulière au respect des droits subjectifs des parties. Dans cette perspective, l'orateur a souhaité que sa proposition soit soumise à l'avis du Conseil d'État.

En réponse aux remarques émises par cette haute juridiction, des amendements ont été déposés, en vue d'accroître la sécurité juridique du dispositif. Il faut veiller au respect des compétences et à la préservation à long terme des droits accordés par la présente proposition d'ordonnance.

II. Inleidende uiteenzetting van de heren Martin Casier en Arnaud Verstraete, mede-indieners van het voorstel van ordonnantie Nr. 330/1

De heer Martin Casier is het eens met een aantal opmerkingen van de vorige spreker. In de eerste plaats moet worden verwezen naar artikel 23 van onze Grondwet, dat het recht op huisvesting garandeert.

De situatie in Brussel is bijzonder gespannen, vooral voor de minst dure woningen, omdat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd en omdat de Brusselaars verarmen. De wooncrisis wordt bevestigd door de statistische indicatoren. Volgens het Observatorium van de Huurprijzen 2018 stijgt het aandeel van het inkomen dat aan de huur wordt besteed, tot gemiddeld 42 % tegenover 35 % tien jaar geleden. De betaalbaarheid van huisvesting is aanzienlijk verslechterd. Daarom was het eerste hoofdstuk van het gewestelijk regeerakkoord gewijd aan huisvesting. Het voorzag al in de oprichting van paritaire commissies die bestaan uit vertegenwoordigers van de huurders en de verhuurders.

Brussel is het epicentrum van die problemen, aangezien 61 % van het vastgoed er wordt verhuurd (34 % in Wallonië en 29 % in Vlaanderen). Voor ongeveer 10 % van de huurmarkt, dat wil zeggen 30.000 woningen, zouden buitensporige huurprijzen worden gevraagd. Daarom moeten alle hefboomen waarover het Gewest beschikt, worden geactiveerd. De staatssecretaris bevoegd voor huisvesting heeft vanaf de eerste dagen van de zittingsperiode een transversaal actieplan opgezet om het probleem aan te pakken. Een van de maatregelen is de strijd tegen de buitensporige huurprijzen, het doel van het ingediende voorstel.

Het begrip « buitensporige huurprijs » en het rooster van de huurprijzen vormen de kern van het voorstel. Het rooster is evenwel voor verbetering vatbaar : wat de kleinere woningen betreft, moeten er nog statistische correcties aangebracht worden. Het voorstel strekt tot een herziening van de huurprijs onder welomschreven voorwaarden. Het spreekt voor zich dat het ter discussie stellen van een overeenkomst waarover de twee partijen overeenstemming hebben bereikt, bijzondere aandacht vereist om de subjectieve rechten van de partijen te respecteren. Daarom wenst de spreker dat zijn voorstel om advies aan de Raad van State wordt voorgelegd.

Naar aanleiding van de opmerkingen van dat hoge rechtscollege werden amendementen ingediend om de rechtszekerheid van de regeling te vergroten. Er moet op worden toegezien dat de bevoegdheden worden gerespecteerd en dat de bij dit voorstel van ordonnantie verleende rechten op lange termijn behouden blijven.

Le Conseil d'État a tout d'abord estimé que la justification du recours aux compétences implicites du législateur régional (art. 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 et art. 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989) était insuffisante. Il s'agit en effet de permettre au juge de paix de saisir d'une demande d'avis la commission paritaire. Or, les attributions des juridictions de l'ordre judiciaire relèvent du législateur fédéral, de même que la procédure devant ces juridictions. Outre les éléments figurant dans les développements de la proposition, le premier co-auteur de la proposition indique que le juge ferait appel à la commission paritaire au titre d'expert, en application de l'article 962, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, et qu'il n'est pas tenu de suivre l'avis de la commission, notamment si sa conviction s'y oppose (art. 962, al.4, du même Code).

La Cour européenne des droits de l'homme permet au législateur national, en l'espèce le législateur régional bruxellois, de réguler des aspects du droit de propriété, comme l'oratrice précédente l'a rappelé. Le Conseil d'État a estimé que la proposition entrait dans les conditions énoncées par la Cour de Strasbourg.

L'intervenant affirme que les conditions requises pour avoir recours aux compétences implicites sont réunies. Tout d'abord, la Région est compétente en matière de logement (art. 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980). Elle peut imposer des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité des logements, ainsi que pour les règles spécifiques concernant la location des biens destinés à l'habitation. L'instauration des commissions paritaires s'avère nécessaire pour garantir le droit à un logement abordable, tel que visé dans le Code du Logement. La faculté pour le juge d'obtenir l'avis gratuit de cette commission, quant à la justesse du loyer et à son caractère abusif ou non, permet à celui-ci de se prononcer de manière éclairée sur toute demande de révision du loyer.

Par ailleurs, la matière se prête bien à un règlement différencié selon les régions. La faculté accordée au juge de solliciter pareil avis n'appelle pas un traitement uniforme en Belgique.

Enfin, l'incidence du dispositif proposé ne serait que marginale sur les compétences fédérales. Comme le soulignait le Conseil d'État lui-même, il faut considérer la commission paritaire comme un expert au service du juge, comme indiqué ci-avant.

Quant au fond, la proposition d'ordonnance est d'abord marquée par une obligation imposée au bailleur, celle de ne pas demander un loyer abusif. Pour définir cette notion

In de eerste plaats is de Raad van State van oordeel dat de rechtvaardiging van het beroep op de impliciete bevoegdheden van de gewestelijke wetgever (artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989) ontoereikend is. Het is immers de bedoeling dat de vrederechter de paritaire commissie om advies kan vragen. De bevoegdheden van de rechtscolleges van de rechterlijke orde vallen evenwel onder de federale wetgever, alsook de procedure voor deze rechtscolleges. De eerste mede-indiener van het voorstel wijst niet enkel op de elementen in de toelichting van het voorstel, maar ook op het feit dat de rechter een beroep zou doen op de paritaire commissie als deskundige, overeenkomstig artikel 962, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek, en dat hij het advies van de commissie niet hoeft te volgen, met name indien het strijdig is met zijn overtuiging (artikel 962, vierde lid, van hetzelfde Wetboek).

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens staat de nationale wetgever, in dit geval de Brusselse gewestelijke wetgever, toe om aspecten van het eigendomsrecht te regelen, zoals de vorige spreker in herinnering heeft gebracht. De Raad van State is van oordeel dat het voorstel voldoet aan de voorwaarden die het Hof van Straatsburg heeft gesteld.

De spreekster stelt dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te kunnen doen op impliciete bevoegdheden. In de eerste plaats is het Gewest bevoegd voor huisvestingszaken (art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980). Het kan veiligheids-, gezondheids- en woonbaarheidsnormen voor woningen opleggen, alsmede specifieke regels betreffende de verhuur van onroerend goed dat voor bewoning is bestemd. De oprichting van paritaire comités blijkt noodzakelijk om het recht op betaalbare huisvesting, als bedoeld in de huisvestingscode, te waarborgen. De mogelijkheid voor de rechter om van deze commissie een gratis advies te krijgen over de billijkheid van de huurprijs en over de vraag of er al dan niet sprake is van onrechtmatige huurprijzen, stelt de rechter in staat om met kennis van zaken een beslissing te nemen over elk verzoek om herziening van de huurprijs.

Bovendien leent de materie zich goed voor een gedifferentieerde regeling naar gelang van de gewesten. Het recht van de rechter om een dergelijk advies te vragen, vereist geen uniforme behandeling in België.

Tenslotte zou het effect van de voorgestelde bepaling slechts marginaal zijn voor de federale bevoegdheden. Zoals de Raad van State zelf heeft opgemerkt, moet de paritaire commissie worden beschouwd als een deskundige ten dienste van de rechter, zoals hierboven is opgemerkt.

Wat de inhoud betreft, wordt het voorstel van ordonnantie in de eerste plaats gekenmerkt door de aan de verhuurder opgelegde verplichting geen buitensporige

centrale, il faut avoir égard à deux critères. Tout d'abord, si le loyer proposé dépasse de 20 % le loyer médian de la grille régionale, il est présumé abusif, à charge du bailleur de démontrer l'inverse. En effet, la grille des loyers ne sait pas tenir compte de l'ensemble des caractéristiques d'un bien et donc de la valeur locative intrinsèque du bien. La grille a une portée générale. Il faut donc maintenir la faculté pour le bailleur d'apporter une justification au montant proposé, comme le Conseil d'État l'a d'ailleurs souligné. Cette justification peut reposer notamment sur des éléments de confort particulier.

D'autre part, un loyer peut être qualifié d'abusif même s'il ne dépasse pas le seuil des 20 % susmentionné, s'il présente un inconfort manifeste, c'est-à-dire des défauts de qualité substantiels et intrinsèques. Ce second aspect de la notion de « loyer abusif », qui est absent du dispositif parisien, a toute son importance.

En cas de loyer abusif, deux procédures sont ouvertes. D'une part, la conciliation, prévue dans la Déclaration de politique régionale, qui est d'accès plus aisé qu'une procédure contentieuse, auprès de la commission paritaire, au terme de laquelle un avis sera rendu endéans les deux mois sur la justesse du loyer. Si la commission considère que le loyer est abusif, elle proposera un montant révisé et une conciliation entre les parties. Cette procédure sera gratuite et l'avis non contraignant. Le Conseil d'État a affirmé que la position exprimée par la commission paritaire ne peut revêtir un caractère contraignant, car cette commission ne peut recevoir un caractère juridictionnel par le législateur régional bruxellois.

D'autre part, le locataire peut emprunter une voie contentieuse auprès du juge de paix, d'emblée ou à la suite de la conciliation. Le juge peut en ce cas saisir la commission d'une demande d'avis, avant dire droit sur la demande de révision du loyer. Ce jugement aura bien entendu force obligatoire.

La proposition d'ordonnance trouverait à s'appliquer à l'ensemble des baux déjà signés dans la Région, ainsi qu'aux baux futurs.

M. Arnaud Verstraete affirme que, pour la première fois en Belgique, un dispositif légal garantira bientôt le droit à un logement abordable. Le droit au logement s'en trouvera renforcé. On l'a dit, l'accès au logement s'est malheureusement réduit ces dernières années à Bruxelles.

Les différents partis de la majorité régionale sont parvenus à élaborer cette proposition d'ordonnance, en

huurprijs te vragen. Om dit centrale begrip te definiëren, moeten twee criteria in aanmerking worden genomen. Allereerst wordt ervan uitgegaan dat de voorgestelde huurprijs, indien deze 20 % hoger is dan de mediane huurprijs van het gewestelijk rooster, buitensporig is, en is het aan de verhuurder om het tegendeel te bewijzen. In het rooster van de huurprijzen kan immers geen rekening worden gehouden met alle kenmerken van een goed en dus ook niet met de intrinsieke huurwaarde van het goed. Het rooster heeft een algemene strekking. Daarom moet de mogelijkheid voor de verhuurder om het voorgestelde bedrag te rechtvaardigen worden gehandhaafd, zoals de Raad van State heeft benadrukt. Deze rechtvaardiging kan gebaseerd zijn op bijzondere comfortkenmerken.

Anderzijds kan een huurprijs als buitensporig worden beschouwd, zelfs indien hij de bovengenoemde drempel van 20 % niet overschrijdt, indien hij een duidelijk gebrek aan comfort vertoont, dat wil zeggen aanzienlijke en intrinsieke kwaliteitsgebreken vertoont. Dit tweede aspect van het begrip « buitensporige huurprijs », dat in het Parijse stelsel ontbreekt, is zeer belangrijk.

In geval van buitensporige huur zijn er twee procedures mogelijk. Enerzijds is er de in de Gewestelijke Beleidsverklaring voorziene bemiddeling, die gemakkelijker toegankelijk is dan een gerechtelijke procedure, met de paritaire commissie, na afloop waarvan binnen twee maanden een advies zal worden gegeven over de billijkheid van de huurprijs. Indien de commissie van oordeel is dat de huurprijs buitensporig is, zal zij een herzien bedrag voorstellen en een bemiddeling tussen de partijen. Deze procedure is gratis en het advies is niet bindend. De Raad van State heeft verklaard dat het door de paritaire commissie ingenomen standpunt niet bindend kan zijn, aangezien deze commissie geen rechterlijk karakter kan krijgen van de Brusselse gewestelijke wetgever.

Anderzijds kan de huurder zich tot de vrederechter wenden, hetzij in het begin, hetzij na de bemiddeling. In dat geval kan de rechter de commissie om advies vragen alvorens uitspraak te doen over het verzoek om huurherziening. Deze uitspraak zal uiteraard bindend zijn.

Dit voorstel van ordonnantie zou van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten die reeds in het Gewest zijn ondertekend, alsmede op toekomstige huurovereenkomsten.

De heer Arnaud Verstraete stelt dat binnenkort voor het eerst in België een wettelijk mechanisme het recht op betaalbare huisvesting zal waarborgen. Dit zal het recht op huisvesting versterken. Zoals gezegd, is de toegang tot huisvesting in Brussel de laatste jaren helaas verminderd.

De verschillende partijen van de gewestelijke meerderheid zijn erin geslaagd dit voorstel van ordonnantie

veillant à la stabilité de son assise juridique. Ce travail s'est appuyé sur l'action soutenue de multiples associations défendant le droit au logement. Comme cela a été dit, les loyers abusifs représentent actuellement 10 % des biens. Il fallait faciliter les demandes de révision du loyer en pareil cas, étant donné que la saisine d'un juge de paix requiert du temps et des ressources financières.

La commission paritaire subviendra donc à ce besoin, en rendant des avis sur la justesse d'un loyer, à l'aide de tables de référence. Elle œuvrera à une conciliation entre les parties, en cas de loyer abusif, et proposera un loyer révisé. La grille de référence sera régulièrement mise à jour et sera alimentée par les données du marché locatif bruxellois.

Le mécanisme en vigueur aux Pays-Bas permet à plus de la moitié des différends d'être réglés à l'issue d'une conciliation, ce qui décharge d'autant les juridictions et a un effet sur l'ensemble du marché locatif.

Des amendements seront déposés en vue de répondre aux critiques du Conseil d'État, afin de se doter d'un instrument sans failles juridiques. D'ailleurs, il est sans doute judicieux pour Mme De Smedt d'avoir retiré la proposition d'ordonnance n° A-306/1, tant les réticences de la haute juridiction étaient cinglantes à l'égard de ce texte.

Enfin, il faut souligner que les bailleurs ont aux aussi intérêt au dispositif proposé, pour la stabilité des loyers et leur caractère prévisible. La société bruxelloise devrait être plus égalitaire et plus équilibrée grâce à cette proposition.

III. Discussion générale

M. Vincent De Wolf annonce d'emblée que les amendements déposés par les auteurs de la proposition, ainsi que la position récente d'une organisation représentative des propriétaires ont refroidi son enthousiasme à l'égard de la proposition d'ordonnance n° A-330/1. Il a dès lors introduit quinze amendements à son tour.

L'exposé de M. Casier était bien étayé. Il a ainsi mentionné à juste titre que la commission paritaire ne saurait avoir un caractère juridictionnel, en vertu de l'article 161 de la Constitution, comme l'a rappelé le Conseil d'État. En revanche, la proposition de Mme De Smedt n'a qu'une visée médiatique. Il ne fait aucun doute qu'elle serait immédiatement annulée par la Cour constitutionnelle si elle était adoptée.

op te stellen, zodat het een stabiele rechtsgrondslag heeft gekregen. Dit werk werd ondersteund door de aanhoudende actie van vele verenigingen die het recht op huisvesting verdedigen. Zoals gezegd, zijn buitensporige huurprijzen momenteel goed voor 10 % van de eigendommen. Het was nodig om in dergelijke gevallen gemakkelijker huurherzieningsverzoeken in te dienen, aangezien een gang naar de vrederechter tijd en financiële middelen vergt.

De paritaire commissie zal derhalve in deze behoefte voorzien door adviezen te geven over de billijkheid van een huurprijs, met gebruikmaking van referentietabellen. Zij zal ijveren voor bemiddeling tussen de partijen in geval van onbillijke huurprijzen en zal een herziene huurprijs voorstellen. De referentietabel zal regelmatig worden bijgewerkt en worden gevoed met gegevens van de Brusselse huurmarkt.

Dankzij het Nederlandse mechanisme kan meer dan de helft van alle geschillen via bemiddeling worden beslecht, wat de rechtbanken ontlast en een effect heeft op de hele huurmarkt.

Naar aanleiding van de kritiek van de Raad van State zullen amendementen worden ingediend om tot een juridisch solide instrument te komen. Bovendien is het ongetwijfeld een goede zaak dat mevrouw De Smedt het voorstel van ordonnantie nr. A-306/1 heeft ingetrokken, aangezien de bezwaren van de hoge rechtbank tegen deze tekst zo vernietigend waren.

Ten slotte moet worden benadrukt dat ook verhuurders belang hebben bij het voorgestelde systeem, vanwege de stabiliteit en de voorspelbaarheid van de huurprijzen. Dankzij dit voorstel zou de Brusselse samenleving egalitairder en evenwichtiger moeten worden.

III. Algemene bespreking

De heer Vincent De Wolf deelt meteen mee dat de door de indieners van het voorstel ingediende amendementen, alsmede het recente standpunt van een organisatie die de eigenaars vertegenwoordigt, zijn enthousiasme voor het voorstel van ordonnantie nr. A-330/1 hebben getemperd. Hij dient derhalve achtereenvolgens vijftien amendementen in.

De uiteenzetting van de heer Casier was goed onderbouwd. Hij merkte terecht op dat de paritaire commissie op grond van artikel 161 van de Grondwet geen rechterlijk karakter kan hebben, zoals de Raad van State in herinnering had gebracht. Het voorstel van mevrouw De Smedt daarentegen is alleen bedoeld om de media op de hoogte te brengen. Het lijkt geen twijfel dat het Grondwettelijk Hof het onmiddellijk nietig zou verklaren indien het werd aangenomen.

Le contexte dans lequel ces deux textes ont été déposés est bien connu. La grille indicative des loyers ne date pas d'hier. Il s'agit en l'occurrence de participer à la mise en œuvre du droit à un logement décent, visé à l'article 3 du Code du Logement. M. De Wolf souscrit à la volonté de combattre les loyers abusifs, qui ne concernent après tout qu'une minorité de biens en location. La plupart des bailleurs privés n'ont rien à se reprocher.

Pour faire face à la crise du logement, il faut mettre en œuvre des mesures négligées jusqu'ici, telles que les AIS, le conventionnement des bailleurs ou l'allocation loyer généralisée, moyennant un plafonnement des loyers. L'orateur avait en outre soutenu en 2017 l'introduction de l'article 225 du Code du Logement, qui prévoit une grille indicative des loyers, qui reste facultative. À cette époque, le groupe Ecolo et le groupe PTB avaient chacun déjà introduit des amendements relatifs à une commission paritaire locative; amendements qui furent rejetés. M. Olivier de Clippele avait alors déclaré, au nom du groupe MR, qu'une telle commission ne serait acceptable que si elle pouvait examiner la problématique du bail dans son ensemble. La législation fédérale permet déjà de sanctionner les bailleurs qui demanderaient des loyers exorbitants. Les juges de paix paraissent donc disposer des instruments nécessaires pour lutter contre de tels excès. De plus, une telle commission devrait être instituée par quartier, sous peine d'être débordée par les demandes de toute la Région.

L'intervenant est donc plus favorable à une allocation loyer volontaire et encadrée. La ministre de l'époque, Mme Céline Fremault, déclara qu'une telle commission supposerait un consensus entre les associations représentatives des locataires et celles qui défendent les intérêts des propriétaires. Or, il faut bien constater qu'un tel consensus n'existe toujours pas à l'heure qu'il est. En témoignent les débats au sein du Conseil consultatif du logement, qui n'a pu remettre d'avis sur les deux propositions, à défaut de consensus. Toutes les organisations représentatives des bailleurs ont refusé de participer à l'élaboration de la proposition de M. Casier et consorts. Elles ont également annoncé leur refus de déléguer des représentants dans une future commission paritaire.

Cela pose la question de l'utilité de cette proposition, en dépit de son souci de la proportionnalité et de l'équilibre. Les réticences des bailleurs entachent ce texte, qui risque d'être dénué d'effectivité.

Les personnes qui comparaitront devant cette commission auront-ils le droit d'être entendus? Pourront-ils se faire assister par un avocat ou par une personne de leur choix? Pourront-ils déposer des notes ou des

De context waarin deze twee teksten werden ingediend is welbekend. Het indicatieve huurrooster is niet nieuw. Het gaat erom deel te nemen aan de tenuitvoerlegging van het recht op behoorlijke huisvesting, zoals bedoeld in artikel 3 van de huisvestingscode. De heer De Wolf is het eens met de wil om de strijd aan te binden tegen misbruiken op het gebied van de huurprijzen, die immers slechts een minderheid van de huurwoningen betreffen. De meeste privé verhuurders treft geen blaam.

Om de huisvestingscrisis aan te pakken, moeten maatregelen worden genomen die tot dusver zijn verwaarloosd, zoals SVK's, verhuurdersovereenkomsten of een algemene huurtoelage, met een plafond voor de huurprijzen. In 2017 steunde de spreker ook de invoering van artikel 225 van de huisvestingscode, dat voorziet in een indicatieve huurprijsschaal, die facultatief blijft. De Ecolo-fractie en de PTB-fractie hadden toen reeds amendementen ingediend met betrekking tot een paritaire huurcommissie, die werden verworpen. De heer Olivier de Clippele, namens de MR-fractie, verklaarde dat een dergelijke commissie alleen aanvaardbaar zou zijn als zij de hele kwestie van de huurovereenkomst zou kunnen onderzoeken. De federale wetgeving maakt het reeds mogelijk sancties op te leggen aan verhuurders die exorbitante huurprijzen vragen. Vrederechters lijken dus over de nodige instrumenten te beschikken om dergelijke excessen te bestrijden. Bovendien zou een dergelijke commissie voor elke wijk moeten worden opgericht, anders zou zij worden overstelpet met verzoeken uit het hele Gewest.

Hij is dan ook meer voorstander van een vrijwillige en gecontroleerde huurtoelage. De toenmalige minister, mevrouw Céline Fremault, verklaart dat een dergelijke commissie een consensus zou vereisen tussen de verenigingen die de huurders vertegenwoordigen en de verenigingen die de belangen van de verhuurders verdedigen. Er zij echter op gewezen dat een dergelijke consensus op dit ogenblik nog niet bestaat. Dit blijkt uit de debatten in de Adviesraad voor huisvesting, die bij gebrek aan consensus geen advies over de twee voorstellen kon uitbrengen. Alle organisaties die verhuurders vertegenwoordigen, weigerden deel te nemen aan de uitwerking van het voorstel van de heer Casier c.s. Zij kondigden ook aan dat zij weigerden vertegenwoordigers af te vaardigen naar een toekomstige paritaire commissie.

Dit doet de vraag rijzen naar het nut van dit voorstel, ondanks het streven naar evenredigheid en evenwicht. De terughoudendheid van verhuurders doet afbreuk aan deze tekst, die ondoeltreffend dreigt te worden.

Zullen degenen die voor deze commissie verschijnen het recht hebben om gehoord te worden? Zullen zij zich kunnen laten bijstaan door een advocaat of een persoon van hun keuze? Kunnen zij aantekeningen of documenten

pièces ? Pourront-ils solliciter une visite des lieux par la commission ? Celle-ci pourra-t-elle désigner des experts ?

Qu'en est-il d'un potentiel conflit d'intérêts, si l'une des parties entend être assistée par un syndicat et que celui-ci compte des membres au sein de la commission ?

Les développements de la proposition évoquent une rémunération aux membres de la commission paritaire. Quel serait l'ordre de grandeur de cette rémunération ? L'un des amendements de M. De Wolf porte sur ce sujet.

M. De Wolf conclut en demandant un second avis du Conseil d'État. En effet, l'amendement n° 9, de M. Casier et consorts, à la proposition n° A-330/1 stipule que « le jugement qui fait droit à une demande de révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt quatre mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ». Dès lors, un jugement accordant une révision du loyer pourrait avoir des effets rétroactifs. Cet amendement commet une ingérence manifeste dans les attributions fédérales en matière de compétences des juridictions. Il s'agit d'une rupture par rapport aux propos mesurés et bien étayés de M. Casier au sujet du recours aux compétences implicites. On ne peut s'immiscer dans les pouvoirs du juge de paix. En outre, cet amendement contrevient à l'article 2 du Code civil, qui prohibe l'effet rétroactif des lois. Il y a donc lieu de consulter derechef le Conseil d'État, en application de l'article 80 du règlement. En ce cas, la commission du Logement devra prendre connaissance de l'avis du Conseil d'État avant de déposer son rapport (art. 80.6 du règlement).

On peut s'interroger ensuite sur la question de savoir si les explications de M. Casier en vue de justifier le recours aux compétences implicites suffisent pour répondre aux remarques du Conseil d'État.

M. Mathias Vanden Borre souhaite présenter la position de son parti avec le même enthousiasme que M. Casier. Il commence son intervention en déclarant qu'en fait, Bruxelles ne connaît pas une crise du logement, mais bien une crise de la pauvreté. Le top 10 des communes les plus pauvres de Belgique comprend presque exclusivement des communes bruxelloises. Ce n'était pas le cas il y a 30 ans. Bruxelles comptait parmi les communes les plus riches du pays. Mais la Région a été gouvernée par les socialistes pendant des années, avec à la clef une pauvreté structurelle affligeante. Un tiers des Bruxellois vivent dans la pauvreté et le chômage est le plus élevé du pays. Il y a effectivement des problèmes de logement. Ils sont liés à la pauvreté, car le logement en est un symptôme majeur.

indienen ? Kunnen zij om een bezoek van de commissie ter plaatse verzoeken ? Zal de commissie deskundigen kunnen benoemen ?

Hoe zit het met een potentieel belangenconflict, als een van de partijen zich wil laten bijstaan door een vakbond en de vakbond leden in de commissie heeft ?

De toelichting bij het voorstel heeft betrekking op een vergoeding voor de leden van de paritaire commissie. Wat zou de orde van grootte van deze vergoeding zijn ? Een van de amendementen van de heer De Wolf heeft betrekking op dit onderwerp.

Tot slot vraagt de heer De Wolf om een tweede advies van de Raad van State. Amendement nr. 9 van de heer Casier c.s. op voorstel A-330/1 bepaalt immers dat « de beslissing waarbij een verzoek om huurprijsherziening wordt ingewilligd, ten vroegste vier maanden vóór de datum van indiening van het inleidende stuk door een van de partijen bij de huurovereenkomst in werking kan treden ». Een arrest waarbij een herziening van de huurprijs wordt toegestaan, kan derhalve terugwerkende kracht hebben. Dit amendement grijpt duidelijk in de federale jurisdictiebevoegdheden van de rechtbanken. Het is een afwijking van de weloverwogen en goed gemotiveerde opmerkingen van de heer Casier over het gebruik van impliciete bevoegdheid. Men kan zich niet bemoeien met de bevoegdheden van de vrederechter. Bovendien is deze wijziging in strijd met artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek, dat de terugwerkende kracht van wetten verbiedt. De Raad van State dient derhalve opnieuw te worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 80 van het Reglement. In dat geval moet de huisvestingscommissie kennis nemen van het advies van de Raad van State alvorens haar verslag in te dienen (artikel 80.6 van het Reglement).

Het is dan ook de vraag of de verklaringen van de heer Casier ter verantwoording van het gebruik van impliciete bevoegdheden toereikend zijn om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad van State.

De heer Mathias Vanden Borre wil met evenveel enthousiasme als de heer Casier het standpunt van zijn partij naar voren brengen. Hij stelt als uitgangspunt van zijn tussenkomst dat men in Brussel in feite geen huisvestingscrisis, maar wel een armoedecrisis kent. In de top 10 van de armste gemeenten van België telt men bijna uitsluitend Brusselse gemeenten. Dit was 30 jaar geleden niet het geval. Brussel was bij de rijkste gemeenten van het land. Jarenlang werd het Gewest nochtans bestuurd door socialisten. Dit bracht structurele schrijnende armoede. Een derde van de Brusselaars leeft en woont in armoede, en de werkloosheid is er de hoogste van het land. Er zijn inderdaad problemen met de huisvesting. Dit komt door de armoede want huisvesting is hiervan een belangrijk symptoom.

Toute la question est également liée à la migration. La population augmente en raison de la migration : plusieurs centaines de milliers de nouveaux Bruxellois sont arrivés au cours des dernières décennies. La politique n'a pas suffisamment anticipé ce phénomène.

Il n'y a pas assez de logements sociaux à Bruxelles : 50.000 personnes sont sur liste d'attente pour un logement social, soit environ 1/10^e de la population bruxelloise.

Des centaines de millions d'euros ont été investis, avec un résultat particulièrement médiocre. Moins de 3.500 nouvelles habitations ont été créées ces dix dernières années. Il était particulièrement cynique de la part des Verts et des socialistes de pointer du doigt la Flandre pour sa pénurie de logements sociaux : ils n'ont aucune leçon à donner. Bruxelles fait bien pire à tous les niveaux.

Pour ce qui est de la proposition du PTB, il ressort clairement des avis que le dispositif proposé est totalement inacceptable d'un point de vue juridique, et ce tant pour excès de compétence que pour restriction disproportionnée du droit de propriété. On parle ainsi de justice privée, d'arbitraire, d'une atteinte disproportionnée au droit de propriété et d'une violation du droit à un procès équitable tel que garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme. Une fois de plus, la Corée du Nord, le Venezuela et Cuba ont servi de modèles au PTB. Ce n'est pas digne d'un pays d'Europe occidentale.

Il est donc bon que la proposition ait été retirée par ses auteurs.

De nombreux logements sont en effet de mauvaise qualité et certains locataires sont effectivement victimes d'abus. On estime que 10 % des loyers les plus élevés concernent des logements de très faible qualité.

Il faut s'attaquer de manière ciblée aux marchands de sommeil et aux logements insalubres au moyen de contrôles et d'amendes.

La proposition à l'examen prévoit un dispositif pour l'ensemble du marché locatif, avec de très nombreux effets secondaires négatifs. Atteindra-t-on de la sorte l'objectif d'éliminer les logements de mauvaise qualité ?

Le marché locatif est régi par un mécanisme d'offre et de demande. Une offre insuffisante de logements et une demande à la hausse entraînent une augmentation des prix. Il y a une pression démographique, et en revanche trop peu de nouveaux logements.

Dit alles heeft ook te maken met migratie. Men kent er een bevolkingsaan groei ingevolge de migratie : het betreft een bevolkingstoename met honderdduizenden nieuwe Brusselaars die erbij kwamen de laatste decennia. Het beleid heeft hier onvoldoende op ingespeeld.

De sociale huisvesting in Brussel is ontoereikend. 50.000 mensen staan op een wachtlijst voor een sociale huisvesting, dit is goed voor ongeveer 1/10 van de Brusselse bevolking.

Honderden miljoenen euro werden geïnvesteerd, met een resultaat dat bijzonder pover is. Nog geen 3.500 woningen zijn erbij gekomen dit laatste decennium. Het was bijzonder cynisch van de groene en socialistische politici om met de vinger naar Vlaanderen te wijzen inzake het gebrek aan sociale huisvesting : zij hebben geen enkele les te geven. Brussel is op elk vlak stukken erger.

Wat het voorstel van de PTB betreft, blijkt uit de adviezen duidelijk dat de voorgestelde regeling juridisch totaal onaanvaardbaar is, en dit zowel op vlak van bevoegdheidsoverschrijding als op het vlak van onevenredige inperking van het eigendomsrecht. Zo is er sprake van eigenrichting, willekeur, onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht en schending van het recht op een eerlijk proces zoals gewaarborgd door artikel 6 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Eens te meer hebben Noord-Korea, Venezuela en Cuba model gestaan voor de PTB. Het voorstel is niet op de maat van een West-Europees land geschreven.

Het is dan ook goed dat het voorstel door de auteurs werd ingetrokken.

Veel woningen zijn inderdaad van slechte kwaliteit en er wordt inderdaad misbruik gemaakt van huurders. Naar schatting 10 % huurprijzen zijn in verhouding het hoogst waar de kwaliteit het laagst is.

Huisjesmelkers en ongezonde woningen moet men gericht aanpakken : via controles en via boetes.

Wat voorligt, is een voorstel voor de regeling voor de hele huurmarkt, met bijzonder veel negatieve neveneffecten. Zal de doelstelling om slechte woningen te elimineren hiermee verholpen worden ?

De huurmarkt is een markt met een mechanisme van vraag en aanbod. Te weinig woningen en een gestegen vraag resulteren in prijsstijgingen. De demografische druk is er met daartegenover te weinig nieuwe woningen.

Il y a également le problème des permis. Il faut jusqu'à 6 ans pour les obtenir, contre 4 ans en Wallonie et en Flandre.

Les grands projets de développement rencontrent de nombreux problèmes structurels ici : les PAD se heurtent à de vives résistances (le PAD Casernes aboutit quant à lui, car il s'agit d'un terrain public).

On ne construit pas assez de logements par rapport à la croissance démographique.

La commission paritaire locative et la grille des loyers ne résoudre pas ces problèmes.

Le problème sous-jacent est aussi celui de la pauvreté à Bruxelles : sans argent, vous ne pouvez pas acquérir un logement.

Comment cela fonctionnera-t-il dans la pratique ? Les « vraies victimes », celles qui vivent dans de piètres logements au loyer trop élevé, ne feront pas appel à la commission locative, car elles sont en position de faiblesse. Souvent, le loyer n'est pas réglementé ou il y a d'autres problèmes d'abus.

En revanche, les Bruxellois qui louent une habitation et qui rencontrent ensuite toutes sortes de difficultés dues aux circonstances (comme par exemple une séparation, le chômage, etc.) feront appel à la commission locative pour tenter de réduire leur loyer. Mais qu'est-ce qu'un loyer correct ? Comment résoudre le conflit entre bailleur et locataire ?

Ce processus nécessite beaucoup de travail, avec des experts qui doivent visiter le logement. Déterminer un loyer correct a donc un coût élevé. En outre, pareille commission locative contribuera également à la polarisation entre locataires et bailleurs.

Ces moyens peuvent être utilisés plus efficacement dans le cadre de la DURL (inspection des logements non conformes).

Qu'entend-on obtenir ? Réduire le loyer lorsque le logement est de mauvaise qualité ? Ou imposer la rénovation du logement ? Qui va payer ? Le loyer n'augmentera-t-il donc pas inévitablement ? Cela implique une montagne de travail : prise de contact, visite des lieux, discussions, rénovation éventuelle... Soit un processus long et complexe devant lequel on est en droit de se demander ce qu'il adviendra entre-temps du bail et de la relation locative explosive.

Daarnaast is er het probleem van de vergunningen. Deze laten hier tot 6 jaar op zich wachten, tegenover 4 jaar in Wallonië en Vlaanderen.

Men kent hier veel structurele problemen met grote projecten om zones te ontwikkelen : de RPA's ondervinden veel tegenstand (het RPA Kazerne lukt wel aangezien het publieke grond betreft).

Er worden te weinig woningen gebouwd in verhouding tot de bevolkingsgroei.

De paritaire huurcommissie en het huurrooster zullen deze problemen niet verhelpen.

Onderliggend probleem is ook de armoedeproblematiek in Brussel : als je geen geld hebt kan je ook geen woning verwerven.

Hoe zal dit in de praktijk werken ? De « echte slachtoffers », zij die in ondermaatse woningen met een te hoge huur leven, zullen geen gebruik maken van de huurcommissie, aangezien zij zich in een zwakke positie bevinden. Vaak is het een niet gereguleerd huur of zijn er andere problemen van misbruik.

Anderzijds zullen Brusselaars die een woning huren en dan door omstandigheden (bijvoorbeeld na scheiding, werkloosheid, etc.) allerlei problemen tegenkomen, wel een beroep doen op de commissie om te proberen hun huur te verlagen. Wat is evenwel een correcte huurprijs ? Hoe zal men het conflict tussen de verhuurder en de huurder oplossen ?

Dit proces vereist zeer veel werk, met experten die de woning moeten bezoeken. Er is dus een hoge kostprijs om te bepalen wat de correcte huurprijs is. Bovendien zal zulke huurcommissie ook bijdragen tot polarisatie tussen huurders en verhuurders.

Deze middelen kunnen efficiënter ingezet worden bij de DGHI (inspectie van niet-conforme woningen).

Wat wil men oplossen ? De huur verlagen wanneer de woonkwaliteit slecht is ? Of de woning verplicht laten renoveren ? Wie zal dit betalen ? Zal de huur dan niet onvermijdelijk stijgen ? Dit veronderstelt enorm veel werk : de contactname, het plaatsbezoek, de discussies, een eventuele renovatie. Dit is een lang en een omslachtig traject waarbij de vraag rijst wat er in tussentijd gebeurt met het huurcontract en de explosieve huurverhouding.

Cela crée également de nouveaux problèmes, notamment pour les nouvelles constructions. Par exemple, on peut se demander comment réagira le marché si on inclut des paramètres. Par exemple, si on ne tient pas compte de divers aspects, comme les espaces communs, le stationnement, etc. On produira alors des logements de moindre qualité. Est-on suffisamment conscients de la manière dont la logique du marché influe sur la construction d'un appartement? En récompensant ou pénalisant certains aspects, on crée un nouvel équilibre.

Un autre problème essentiel découle de la division en quartiers. Avec cette plus-value ou cette moins-value, les quartiers moins attrayants attireront également moins de promoteurs. On enferme un quartier dans un statut de bon ou de mauvais quartier. De cette façon, la grille des loyers pérennise les quartiers dans un sens, tant positif que négatif. Les investisseurs n'acquerront pas de logements dans les « mauvais quartiers » car le rendement est trop faible en raison de la grille des loyers. Là encore, on rate ainsi l'effet recherché.

Le Syndicat des propriétaires estime que le fonctionnement du système actuel, avec la procédure devant le juge de paix, n'est pas efficace. Il ne s'agira donc pas vraiment d'une commission paritaire locative.

Bon nombre des problèmes du marché immobilier nécessitent une approche régionale coordonnée au lieu de l'approche communale actuelle. Une impulsion régionale s'impose, car les communes sont souvent opposées à la densification. Certaines communes refusent ainsi catégoriquement de construire de nouveaux logements. M. Vanden Borre se réfère ici à la récente controverse avec le bourgmestre Olivier Deleuze à Watermael-Boitsfort.

L'avis du Conseil d'État parle de lui-même. Le dispositif proposé est juridiquement très bancal, et ce tant par excès de compétence qu'en raison d'une restriction disproportionnée du droit de propriété. La proposition est également (du début aux dispositions finales) pleine d'éléments incertains, imprévisibles, arbitraires et subjectifs, et elle laisse sans réponse un nombre énorme de questions.

L'adoption de cette proposition bâclée pourrait entraîner une insécurité juridique et, par conséquent, une vague de litiges et de procédures judiciaires.

D'où quelques questions ouvertes :

Il est impossible à un bailleur de déterminer quel loyer il peut proposer sans qu'il risque d'être considéré comme abusif et quels sont les « défauts de qualité substantiels »

Het creëert ook nieuwe problemen, zeker voor nieuwbouw. Bijvoorbeeld stelt zich de vraag als men parameters inbouwt, hoe de markt hiermee zal omgaan. Bijvoorbeeld als men allerlei aspecten niet in rekening neemt, zoals gemeenschappelijke ruimtes, parking, enz. Men zal dan minder kwalitatieve woningen produceren. Is men voldoende op de hoogte hoe de marktlogica bij de bouw van een flat speelt? Als men bepaalde aspect beloont of bestraft dan ontstaat een nieuw evenwicht.

Een ander essentieel probleem komt voort uit de indeling in wijken. Deze meer- of minwaarde zorgt ervoor dat minder aantrekkelijke wijken ook minder ontwikkelaars zullen aantrekken. Men klikt een wijk vast in een statuut van goede of slechte wijk. Het huurrooster bestendigt op die manier de wijken zowel in goede als in slechte zin. Investeerders zullen geen woningen kopen in « slechte wijken » want het rendement is te laag ingevolge het huurrooster. Opnieuw hierdoor wordt het beoogde effect niet bereikt.

De Verenging van Eigenaars vindt dat het huidige systeem met de procedure bij de vrederechter niet afdoende werkt. Het zal dus geen echte paritaire huurcommissie zijn.

Veel van de problemen op de vastgoedmarkt vereisen een gecoördineerde gewestelijke aanpak in plaats van de huidige gemeentelijke aanpak. Er is nood aan een gewestelijke impuls, want gemeenten zijn vaak tegen de densificatie. Er zijn zo gemeenten die pertinent de bouw van nieuwe woningen weigeren. De heer Vanden Borre verwijst hierbij naar de recente hetze met burgemeester Olivier Deleuze in Watermaal-Bosvoorde.

Het advies van de Raad van State spreekt voor zich. De voorgestelde regeling is juridisch zeer wankel, en dit zowel op vlak van bevoegdheidsoverschrijding als op vlak van onevenredige inperking van het eigendomsrecht. Het voorstel staat daarnaast (van de aanhef tot de slotbepalingen) ook bol van onzekere, onvoorspelbare, willekeurige en subjectieve elementen en laat nog enorm veel vragen onbeantwoord.

Dit slordige voorstel goedkeuren kan leiden tot rechts-onzekerheid en bijgevolg een golf van rechtszaken en juridische procedures.

Vandaar enkele openstaande vragen :

Het is onmogelijk voor een verhuurder te bepalen welke huurprijs hij kan voorstellen zonder dat die als buitensporig kan worden beschouwd en wat zijn de

intrinsèques au logement ou à son environnement qui peuvent amener à considérer le loyer comme abusif.

Que sont les «défauts substantiels de qualité»? Que sont les «éléments d'inconfort substantiels»? Le Parlement doit définir cela, sinon c'est un chèque en blanc pour le gouvernement?

En outre, il s'avère que des défauts qui n'enfreignent pas les normes minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement peuvent également être considérés comme des défauts de qualité substantiels intrinsèques. Or, cela rend le dispositif proposé particulièrement incertain sur le plan juridique, car les développements évoquent également des notions subjectives, telles qu'une «salle de douche exigüe», dont la portée dépend de l'appréciation personnelle du locataire.

Le dispositif proposé est également particulièrement imprévisible, car les défauts de qualité substantiels visés ne doivent pas nécessairement être liés aux caractéristiques intrinsèques du bien loué mais peuvent également tenir compte de facteurs environnementaux tels que la pollution sonore ou les odeurs nauséabondes. Or, il s'agit d'éléments sur lesquels le bailleur n'a, dans la plupart des cas, aucun contrôle.

On ne sait toujours pas quel statut juridique auront au juste les décisions de la commission paritaire locative. Pourra-t-elle adapter un bail privé, oui ou non?

Quelle est la durée totale d'une intervention? Quel en est le coût? Quel est le coût pour les pouvoirs publics? Quelle est la valeur ajoutée finale? Dans le meilleur des cas, on aura tout un tas de tracasseries administratives avec un impact minimal sur le marché locatif. Dans le pire des cas, une nouvelle attaque contre le marché locatif et une atteinte à la confiance. Les petits acteurs de bonne foi qui rencontrent toutes sortes de difficultés n'auront plus confiance dans le marché locatif et ils le quitteront. Les acteurs de plus grande taille qui ont les moyens de faire face à ces tracasseries pourront quant à eux survivre. La valeur ajoutée pour les Bruxellois n'en sort pas gagnante. C'est pourquoi la N-VA n'approuvera aucune des deux propositions.

Mme Zoé Genot se déclare particulièrement satisfaite de voir ce projet arriver aujourd'hui dans ce Parlement depuis les années qu'un tel texte se fait attendre. Avant 2010, les premières expériences de commissions paritaires étaient lancées. En 2012 la première grille des loyers était adoptée par le gouvernement bruxellois. La régionalisation de la matière du bail intervenue en 2014 avait ouvert de grands espoirs dans la lutte contre les loyers abusifs. En 2015, M. Alain Maron déposait avec MM. Arnaud Verstraete et Christos Doulkeridis une première proposition

«substantiële kwaliteitsgebreken» inherent aan de woning of de omgeving die ertoe kunnen leiden dat de huurprijs als buitensporig wordt beschouwd?

Wat zijn de «substantiële kwaliteitsgebreken»? Wat zijn de «elementen van bijzonder ongemak»? Het Parlement moet dit invullen, zo niet is het een blanco cheque voor de regering?

Bovendien blijkt dat ook gebreken die geen inbreuk vormen op de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting als «substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken» kunnen worden beschouwd. Hierdoor wordt de voorgestelde regeling evenwel bijzonder rechtsonzeker aangezien in de toelichting ook subjectieve begrippen worden aangehaald, zoals «een krappe douche-ruimte», waarvan de draagwijdte afhangt van de persoonlijke appreciatie van de huurder.

De voorgestelde regeling is ook bijzonder onvoorspelbaar aangezien de geviseerde substantiële kwaliteitsgebreken niet noodzakelijkerwijs verband moeten houden met intrinsieke kenmerken van het gehuurde goed, maar ook omgevingsfactoren zoals geluidsoverlast of geurhinder, in aanmerking komen. Het gaat dan echter om elementen waarover de verhuurder in de meeste gevallen geen controle heeft.

Het blijft onduidelijk welke juridische status de beslissingen van de paritaire huurcommissie net hebben? Zal ze een private huurovereenkomst kunnen aanpassen, ja of nee?

Wat is de totale duurtijd van een procedure? Wat is de kostprijs? Wat is de kostprijs voor de overheid? Wat is de uiteindelijke meerwaarde? In het beste geval is het de opstart van een hoop administratieve rompslomp met een minimale impact op de huurmarkt. In het slechtste geval, een verdere aanval op de huurmarkt en het ondergraven van het vertrouwen. Kleine spelers te goeder trouw die geconfronteerd worden met allerlei moeilijkheden, hebben geen vertrouwen meer in de huurmarkt en verlaten deze. Grotere spelers met de middelen die de rompslomp wel te lijf kunnen gaan, kunnen wel overleven. De meerwaarde voor de Brusselaar verbetert niet. Om deze reden zal de N-VA geen van beide voorstellen goedkeuren.

Mevrouw Zoé Genot is bijzonder verheugd dat dit ontwerp vandaag in dit Parlement wordt behandeld, na jaren op een dergelijke tekst te hebben gewacht. Vóór 2010 zijn de eerste experimenten met paritaire commissies van start gegaan. In 2012 werd een eerste huurprijschaal vastgesteld door de Brusselse Regering. De regionalisering van de huurovereenkomsten in 2014 wekte grote hoop in de strijd tegen buitensporige huurprijzen. In 2015 heeft de heer Alain Maron samen met de heren Arnaud Verstraete en Christos Doulkeridis een eerste voorstel ingediend voor

d'ordonnance pour lutter contre les loyers abusifs et instituer une commission paritaire (A-213/1-14-15). Bien qu'elle n'ait pas été adoptée, les remarques du Conseil d'État permettront de travailler et améliorer la formule. En février 2017, tout le secteur associatif s'est rassemblé (équipes populaires, CSC, FGFB, Febu, Interenvironnement, Habiter Bruxelles, MOC, RBDH) et a sollicité à tous les partis s'ils étaient prêts à soutenir des propositions pour lutter contre les loyers abusifs et pour permettre des commissions paritaires. La plupart des partis a répondu positivement à cette demande. Quelques mois plus tard, lors du débat sur la réforme du bail, le consensus n'était pas suffisant pour adopter les amendements permettant de lutter contre les loyers abusifs. Suite aux élections 2019, le groupe Ecolo accède au gouvernement. Il a tenu à ce que ces amendements soient explicitement repris dans l'accord de majorité. Entretemps, dans un premier jugement rendu à Saint-Gilles en janvier 2019, un juge a considéré que le loyer demandé par un bailleur est abusif par rapport au bien proposé et, au vu des défauts de qualité, a fixé le juste loyer. Par la suite des décisions judiciaires ont été rendues en sens contraire. Il est important de sécuriser cette matière et d'offrir une sécurité juridique aux locataires confrontés à ces difficultés.

Le marché du logement bruxellois connaît de grandes difficultés, en particulier le bas du segment locatif, où des locataires sont obligés d'accepter des loyers plus élevés que le segment locatif supérieur. Ils paient davantage pour des logements de moindre qualité. Dans ce cas, le loyer est abusif. Il n'est plus fixé en fonction de la qualité du bien mais en fonction de la demande et de la précarité des personnes. Cela survient dans les segments locatifs du bas de gamme où les propriétaires profitent d'un effet d'aubaine pour demander des loyers trop élevés en usant de leur position dominante. Dès lors, il est normal que la justice constate l'abus de droit dans ce cas et conclue que la convention signée est entachée d'un vice. En outre, dans ce segment bas de gamme, de nombreux locataires sont victimes de discrimination, certes en matière d'accès au logement mais aussi quant au fait de se voir proposer un loyer trop élevé. Par conséquent, cette lutte contre les loyers abusifs constitue un instrument de lutte contre cette discrimination. Confrontés à ces situations, les juges de paix devaient jusqu'ici décanter la situation. Grâce à la commission paritaire locative, ils disposent d'un outil qui les aide à résoudre ces conflits locatifs et à voir dans quelle mesure l'origine de la dette est imputable ou non à l'existence d'un loyer abusif. La CPL sert d'instance d'expertise sans devoir payer des sommes folles et attendre longuement pour disposer d'une expertise judiciaire. Par ailleurs, les partis de la majorité travaillent à l'heure actuelle sur une allocation loyer qui devrait être discutée à la rentrée parlementaire. Le corollaire est que les loyers soient en même temps régulés et ne puissent augmenter de manière abusive. Enfin, le problème de la solidité juridique de la proposition a été abordé à de nombreuses reprises.

een ordonnantie ter bestrijding van onredelijke huurprijzen en tot oprichting van een paritaire commissie (A-213/1-14-15). Hoewel de formule niet is aangenomen, zal zij op grond van de opmerkingen van de Raad van State verder kunnen worden uitgewerkt en verbeterd. In februari 2017 kwam de hele verenigingssector samen (Teams of People, ACV, ABVV, Febu, Interenvironnement, Habiter Bruxelles, MOC, BGDH) en vroeg alle partijen of ze bereid waren om voorstellen te steunen om onrechtmatige huurprijzen te bestrijden en om paritaire commissies toe te laten. De meeste partijen reageerden positief op dit verzoek. Enkele maanden later, tijdens het debat over de hervorming van de huurovereenkomst, was er niet genoeg consensus om amendementen tegen onrechtmatige huurprijzen aan te nemen. Na de verkiezingen van 2019 is de Ecolo-fractie toegetreden tot de regering. Zij drong erop aan dat deze amendementen uitdrukkelijk in het meerderheidsakkoord zouden worden opgenomen. Intussen heeft een rechter in januari 2019 in Sint-Gillis in een eerste uitspraak geoordeeld dat de door een verhuurder gevraagde huurprijs niet in verhouding stond tot de aangeboden woning en heeft hij, gelet op de kwaliteitsgebreken, de juiste huurprijs vastgesteld. Latere rechterlijke uitspraken hebben het tegendeel verklaard. Het is belangrijk deze zaak veilig te stellen en rechtszekerheid te bieden aan huurders die met deze moeilijkheden worden geconfronteerd.

De woningmarkt in Brussel verkeert in grote moeilijkheden, vooral in het lagere huursegment, waar huurders gedwongen zijn hogere huurprijzen te aanvaarden dan in het hogere huursegment. Zij betalen meer voor woningen van mindere kwaliteit. In dat geval is de huurprijs buitensporig. De prijs wordt niet langer vastgesteld op basis van de kwaliteit van het goed, maar op basis van de vraag en de onzekere situatie van de mensen. Dit gebeurt aan de onderkant van de huurmarkt, waar verhuurders profiteren van een buitenkans-effect om te hoge huurprijzen te vragen door gebruik te maken van hun machtspositie. Het is dan ook normaal dat het gerecht het misbruik van recht vaststelt in dit geval en concludeert dat de ondertekende overeenkomst gebrekkig is. Bovendien worden veel huurders in het lagere segment van de markt gediscrimineerd, niet alleen wat de toegang tot huisvesting betreft, maar ook omdat hun een te hoge huurprijs wordt voorgesteld. Daarom is deze strijd tegen buitensporige huurprijzen een instrument om deze discriminatie te bestrijden. Tot nu toe moesten de vrederechters deze situaties klaren. De paritaire huurcommissie biedt hun een instrument om deze huurgeschillen op te lossen en na te gaan in hoeverre de oorsprong van de schuld al dan niet toe te schrijven is aan het bestaan van een buitensporige huurprijs. De PHC fungeert als een expertise instantie zonder dat krankzinnige bedragen moeten worden betaald en lang moet worden gewacht op een gerechtelijke expertise. Bovendien werken de meerderheidspartijen momenteel aan een huurtoelage die aan het begin van het parlementaire jaar zou moeten worden besproken. Het gevolg hiervan is dat de huurprijzen tegelijkertijd gereguleerd moeten worden en niet buitensporig mogen stijgen. Tenslotte werd het probleem van de juridische deugdelijkheid van het voorstel herhaaldelijk

La version discutée diffère de celle de 2015, notamment en raison de la volonté d'assurer une plus grande sécurité juridique. Il convient d'éviter la situation berlinoise où un texte établissant les loyers contraignants a été cassé par une cour supérieure, obligeant les locataires à rembourser des loyers impayés. Le Conseil d'État a pu analyser minutieusement le texte et formulé ses observations auxquelles les auteurs se sont scrupuleusement pliés. L'adoption du texte discuté constitue une première étape.

Mme Carla Dejonghe remercie M. Casier et l'ensemble des cosignataires pour l'excellente collaboration autour de cette proposition d'ordonnance. Celle-ci a été préparée longuement et minutieusement. Dès le départ, il a été décidé de commun accord de solliciter l'avis du Conseil d'État. Les auteurs étaient conscients de traiter des principes constitutionnels très importants et des droits fondamentaux, le droit de propriété et le droit à un logement décent.

La valeur marchande d'une habitation occupe une place centrale sur le marché locatif comme cela ressort de l'avis rendu par le Conseil d'État et la proposition déposée par le groupe PTB. Ainsi, tous les mythes d'un loyer fixes sont écartés. La présente proposition s'attaque aux loyers excessifs par rapport au prix du marché. La déclaration de politique générale prévoit de créer une base de données qui reflète une image fidèle des prix du marché. L'applicabilité de cette proposition dépend d'une grille indicative des loyers qui afin de garantir une représentativité et une fiabilité suffisantes doit reposer sur un échantillon d'environ 10 % de tous les contrats conclus sur le marché locatif bruxellois.

La proposition repose sur une présomption réfragable de loyer excessif. Le Conseil d'État demande que cela se fasse pour des raisons objectives et prévisibles. En d'autres termes, l'ingérence dans le droit de propriété du bailleur ne peut jamais être arbitraire ou imprévisible. Cela signifie que la représentativité d'une grille indicative des loyers doit toujours tenir compte du juste prix du marché pour être prévisible. Cette tâche s'annonce ardue pour l'administration mais reflète les ambitions du gouvernement d'obtenir une meilleure image du marché locatif à Bruxelles afin de construire cette politique. L'oratrice emploie le terme « construire » à dessein.

Tout d'abord, le groupe Open Vld répète son attachement au prix du marché, à la sécurité juridique, à l'objectivité, à la prévisibilité qu'offre la grille indicative des loyers pour le propriétaire ainsi qu'au caractère réfragable de la présomption.

aan de orde gesteld. De voorliggende versie verschilt van de versie van 2015, met name vanwege de wens om meer rechtszekerheid te bieden. De situatie in Berlijn, waar een tekst die bindende huurprijzen vaststelde door een hogere rechtbank werd vernietigd, waardoor huurders werden gedwongen onbetaalde huurgelden terug te betalen, moet worden vermeden. De Raad van State heeft de tekst grondig kunnen analyseren en zijn opmerkingen kunnen formuleren, waaraan de opstellers zich nauwgezet hebben gehouden. De aanneming van de onderhavige tekst is een eerste stap.

Mevrouw Carla Dejonghe wil eerst en vooral Martin Casier en de collega's medeondertekenaars bedanken voor de goede samenwerking rond dit voorstel. Ze hebben lang en minutieus aan dit voorstel gewerkt en ze hebben vanaf de eerste dag samen beslist dat ze ook het advies van de Raad van State zouden vragen. Ze waren er zich dus van bewust dat ze zeer belangrijke grondwettelijke principes, fundamentele rechten tegen elkaar aan het afwegen waren : « het eigendomsrecht » en « het recht op een behoorlijke huisvesting ».

Centraal op de huurmarkt, en dus in dit voorstel, staat de marktwaarde van een woning. Het volstaat om het advies van de Raad van State te lezen op dit voorstel, maar ook, en vooral, op het voorstel van onze collega's van de PTB. Daarmee zijn meteen alle fabeltjes over een vaste huurprijs weerlegd. Dit voorstel gaat over het bestrijden van buitensporige huurprijzen in verhouding tot de marktprijs. Zoals voorzien in de « DPR », moeten we een databank hebben die een trouw beeld van de huurmarkt weergeeft. De toepasbaarheid van dit voorstel valt of staat met een indicatief huurrooster dat « om voldoende representativiteit en betrouwbaarheid te garanderen, moet beschikken over een steekproef van ongeveer 10 % van alle contracten op de Brusselse huurmarkt ».

Het voorstel gaat uit van een weerlegbaar vermoeden van buitensporigheid van een huurprijs. De Raad van State dringt er op aan dat dit op objectieve en voorspelbare gronden gebeurt of omgekeerd geformuleerd : dat de inmenging in het eigendomsrecht van de verhuurder nooit willekeurig, noch onvoorspelbaar mag zijn. Dit betekent dat de representativiteit van een indicatief huurrooster blijvend de reële marktwaarde moet volgen om voorspelbaar te zijn. Dit is een zware taak voor de regering en de administratie, maar kadert perfect in de ambitie van deze regering om een beter beeld van de woningmarkt in Brussel te verwerven, om dit en ander huisvestingsbeleid op te bouwen. En als ze hier het woord « bouwen » gebruikt, mag u dat gerust letterlijk nemen.

Hier wou ze eerst en vooral benadrukken dat de indieners steeds uitgaan van de marktwaarde, de rechtszekerheid, objectiviteit en voorspelbaarheid voor de eigenaar dat het indicatief huurrooster de marktwaarde weergeeft ; en de weerlegbaarheid van het vermoeden.

Dans ce contexte, l'intervenante soutient sans réserve l'intention de lutter contre les montants excessifs des loyers. Il n'est pas possible de vivre à Bruxelles, être engagé politiquement et ensuite se désintéresser des abus sur le marché du logement. Il est vraisemblable que l'immense majorité des propriétaires ne se comportent pas en usuriers mais demandent un loyer raisonnable et recherchent un rendement normal et raisonnable pour leur investissement. Ils sont davantage préoccupés par la régularité des paiements et le bon entretien du bien donné en location. Il ne s'agit aucunement de demander un loyer déraisonnablement élevé.

Le fait qu'avec cette proposition, les auteurs dissuadent les marchands de sommeil tout en aidant les propriétaires à objectiver leur loyer est une bonne chose. Le nombre de logements concernées prête à discussion. Pour combien de logements un loyer excessif est-il demandé aujourd'hui ? Les députés l'ignorent. S'agit-il de 3.000, 6.000, 9.000 sur 300.000 logements locatifs ? En établissant une grille indicative des loyers fiable et un cadre juridique objectif cette proposition donne les moyens de s'attaquer réellement aux abus.

En ce qui concerne l'approche, cette proposition s'appuie sur une médiation qui va dans les deux sens. Les propriétaires sont invités à objectiver leur loyer au moyen de la présomption, tandis que les locataires auront également une meilleure compréhension du marché locatif et de ses prix. En ce sens, l'intégration de la grille indicative des loyers dans le bail est un gage de transparence.

Le propriétaire qui excède de plus de 20 % le prix de référence doit justifier de raisons objectives qui permettent de renverser la présomption en cas de médiation. L'oratrice espère que la simple existence de toute cette procédure qui est instaurée aujourd'hui avec cette bonne proposition permettra de résoudre les cas litigieux au moyen de la médiation, par dissuasion si nécessaire et en objectivant le montant du loyer. Seuls subsisteront les cas d'excessivité consciente : les usuriers, les récalcitrants. Ceux-ci doivent être traités par les tribunaux, comme c'est déjà le cas.

À cet égard, le Conseil d'État énonce clairement que la CPL est un organe qui sert de médiateur. Le tribunal peut y faire appel, mais le seul habilité à réviser un loyer est bien le juge. Cette proposition offre au juge un cadre auquel il peut recourir dans le respect des compétences du législateur bruxellois. Cette proposition constitue donc un bon instrument afin de lutter contre les loyers excessifs et assurer la sécurité juridique des propriétaires et des locataires.

Met dit kader voor ogen steunt de tussenkomster volmondig het opzet om buitensporige huurprijzen te bestrijden. Je kan niet in Brussel wonen, politiek geëngageerd zijn en vervolgens wegstijgen voor de misbruiken op de huisvestingsmarkt. Ze gaat er van uit dat de overgrote meerderheid van de verhuurders een redelijke huurprijs vraagt. Verhuurders zijn geen woekeraars, maar zijn op zoek naar een normaal, redelijk rendement voor hun investering. Ze zijn meer bezorgd over regelmatigheid van de betalingen en het goed onderhouden van de woning. Niet over het vragen van een onredelijk hoge huurprijs.

Dat de stellers met dit voorstel de huisjesmelkers afschrikken, en dat ze de verhuurders helpen bij het objectiveren van hun huurprijs, is een goede zaak. Er is veel gespeculeerd over het aantal woningen waarover het gaat. Voor hoeveel woningen wordt er vandaag een buitensporige huurprijs gevraagd ? De volksvertegenwoordigers weten het niet. Gaat het hier over 3000, 6000 of 9000 woningen op 300.000 huurwoningen ? Wat sommigen ook beweren, we weten het gewoonweg niet. Maar dit voorstel, met het vastleggen van een betrouwbaar indicatief rooster en een objectief juridisch kader, is een goede aanzet om de misbruiken echt aan te pakken.

En dat brengt haar bij de aanpak : de indieners gaan in eerste instantie uit van bemiddeling. Bemiddeling die in beide richtingen gaat. Eigenaars worden aangespoord om hun huurprijs te objectiveren bij vermoeden. En huurders zullen ook beter inzicht krijgen in de huurmarkt en haar prijszetting. In die zin is het opnemen van de indicatieve righthuurprijs in de huurovereenkomst een teken van transparantie.

De verhuurder die meer dan 20 % boven de richtprijs gaat, moet daar objectieve redenen voor hebben die het vermoeden in geval van vraag tot bemiddeling kunnen weerleggen. Ze hoopt dat enkel en alleen al het bestaan van de hele procedure die we vandaag opzetten met dit goede voorstel, de vele twijfelgevallen spontaan gaat terugdringen, door bemiddeling en desnoods door afschrikking en door de objectivering van de huurprijs. Zo blijven we tenslotte over met de echte gevallen van bewuste buitensporigheid : de woekeraars dus ! « Les récalcitrants ». En die moeten finaal door de rechter worden aangepakt, zoals nu reeds het geval is.

Ook hier is de Raad van State duidelijk. De CPL is een orgaan dat bemiddelt. De rechter mag er beroep op doen, maar de enige die een huurprijs kan herzien is een rechter. Dit voorstel geeft aan de rechter een kader waar hij beroep op kan doen. Daarmee is ook de bevoegdheid van de Brusselse wetgever duidelijk gekaderd. We blijven binnen onze bevoegdheden. Met dit voorstel hebben we dus een goed instrument opgezet dat buitensporig huren moet bestrijden, en dat rechtszekerheid biedt aan verhuurders en huurders.

Toutefois, la CPL et la médiation ne créeront pas de logement supplémentaire. Cela n'augmente pas l'offre. Elle ne garantit pas que les locataires les plus vulnérables seront en mesure de payer les loyers en vigueur sur le marché locatif. Ce problème dépasse les loyers excessifs par rapport à la valeur marchande du bien. Au contraire, de nombreux exemples étrangers indiquent que l'incertitude relative aux prix sur un marché qui ne croît pas réduit l'investissement et augmente le problème, ce qui entraîne une qualité moindre et une diminution de l'offre et, par conséquent, une augmentation encore plus forte des loyers. Il est donc essentiel que, dans son application, la présente proposition ne crée pas d'incertitude supplémentaire mais offre plutôt de la transparence et de la sécurité juridique aux locataires et aux propriétaires.

En ce qui concerne les loyers élevés, il n'y a pas de solution miracle pour diminuer les loyers et garantir le droit à un logement décent dans les limites des dix-neuf communes. Toutefois, de nombreuses stratégies existent et sont examinées par la secrétaire d'état : des logements sociaux supplémentaires, les allocations de loyer sur le marché locatif privé pour 12.500 familles éligibles au logement social, les agences immobilières sociales qui socialisent les logements privés, davantage de projets de développement pour le logement, privé comme public, dans les zones à effet de levier, l'encouragement à l'acquisition de la propriété par le biais de prêts sociaux du Fonds pour les logements pour des Bruxellois éligibles au logement social, l'accélération des procédures d'urbanisme et des permis pour les projets de logements.

Avec la conversion possible de bureaux en logements, de nouvelles opportunités voient le jour. Il s'agit d'une politique du logement intelligente et surtout multiforme sans *a priori* idéologique. Le groupe Open Vld l'estime essentielle et la soutient.

Le logement bruxellois est en crise. Le gouvernement doit et veut s'y attaquer. Cela correspond à la vision sociale libérale du groupe. Le gouvernement a un rôle à jouer à cet égard aussi bien en tant qu'acteur au niveau de l'investissement et de l'offre publiques que comme promoteur et facilitateur d'une offre privée plus large et de meilleure qualité.

Sans parité, pas de commission paritaire du logement. À côté de la grille indicative des loyers qui reflète le juste prix sur le marché, le concept de parité se trouve au cœur de cette proposition. La CPL doit servir de médiateur. À cette fin, la confiance des représentants des locataires comme des propriétaires est essentielle. Il faut susciter cette confiance.

La grande majorité des propriétaires veulent un retour sur investissement raisonnable. Ils sont davantage préoccupés par un locataire qui ne peut pas payer son loyer pendant

Maar de CPL en de bemiddeling gaat niet één bijkomende woning creëren. Het verhoogt het aanbod niet. Het zorgt er niet voor dat de meest kwetsbare huurders de heersende huurprijzen op de huurmarkt zullen kunnen betalen. En om duidelijk te zijn, dat is een groot probleem, groter dan de buitensporige huurprijzen i.f.v. de marktwaarde. Integendeel, heel wat buitenlandse voorbeelden geven aan dat onzekerheid over de prijzen op een markt die niet groeit, de investeringen doet afnemen en het probleem vergroot : dus minder kwaliteit en minder aanbod, waardoor de huurprijzen nog meer stijgen. Het is dus essentieel dat in haar toepassing dit voorstel geen extra onzekerheid creëert, maar juist transparantie en rechtszekerheid biedt aan huurders en verhuurders.

En wat dan met die hoge huurprijzen? Er is geen mirakeloplossing om de huurprijzen te doen dalen en om het recht te garanderen op een behoorlijke woning binnen de grenzen van onze 19 gemeenten, maar er zijn wel heel veel strategieën. De bevoegde minister bewandelt ze : bijkomende sociale huisvesting, de huurtoelagen op de private huurmarkt voor 12.500 gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning, de sociale verhuurkantoren die private woningen socialiseren, meer ontwikkelingsprojecten voor huisvesting, privaat en publiek op hefboomgebieden, het stimuleren van de eigendomsverwerving via sociale leningen van het Woningfonds voor Brusselaars die in aanmerking komen voor een sociale woning, het versnellen van de stedenbouwkundige procedures en vergunningen voor huisvestingsprojecten, enz.

Met de mogelijke verbouwing van kantoren tot woningen dienen er zich weer nieuwe opportuniteiten aan. Dat is een slim en vooral zeer veelzijdig huisvestingsbeleid, zonder ideologische *a priori*'s. Dat is essentieel en heeft dan ook onze steun.

Er is een wooncrisis in Brussel. Deze regering moet en wil die aanpakken. Dit past ook in onze sociaal liberale visie. De overheid heeft hier een rol, zowel als acteur met publieke investeringen en een publiek aanbod, als zijnde een promotor en facilitator van een groter en beter privéaanbod. De bevoegde minister heeft de steun van haar fractie.

Zonder pariteit, geen paritaire huurcommissie. Naast een betrouwbaar indicatief huurrooster dat de reële marktwaarde weergeeft, is pariteit het sleutelbegrip in dit voorstel. De rechter zal de woekeraars wel aanpakken, de CPL moet bemiddelen en daarvoor is het vertrouwen van vertegenwoordigers van huurders en verhuurders essentieel. Er moet aan dit vertrouwen gewerkt worden.

Het overgrote deel van de verhuurders wil een redelijk rendement voor een investering. Ze maken zich meer zorgen over een huurder die twee maand zijn huur niet kan betalen,

deux mois, ce qui réduit le rendement de 12 % d'un seul coup. Cela rend son retour sur investissement imprévisible. Le propriétaire veut compenser cela en demandant un loyer légèrement plus élevé afin de couvrir ce risque.

Si de nombreux propriétaires subissent ce risque, de nombreux autres ajustent également progressivement leur loyer, qui augmente en moyenne et par conséquent le montant de référence dans la grille indicative des loyers. Il est nécessaire de bénéficier de la confiance des propriétaires dans la politique générale du logement. Les locataires, les propriétaires et leurs représentants doivent travailler ensemble en bonne entente conformément à la tradition de compromis à l'œuvre en Belgique et à Bruxelles et promue dans cette proposition.

Mme Joëlle Maison souligne que cette proposition d'ordonnance s'articule en trois temps. Elle rencontre l'objectif de lutte contre les loyers abusifs et d'instaurer une CPL figurant dans la DPR et s'inscrit dans le prolongement du PUL adopté en janvier 2021. Tout d'abord, la CPL instituée est un organe paritaire de conciliation composé d'un nombre égal de représentants des locataires et des propriétaires. Elle sera chargée d'évaluer la justesse d'un loyer en rendant des avis non contraignants. Il ne s'agit donc pas d'un organe juridictionnel, d'une part en raison de l'impossibilité juridique relevée par le Conseil d'État et d'autre part parce que le groupe DÉFI y est opposé. La CPL pourra être saisie par le locataire, le bailleur ou toute personne mandatée par ceux-ci si le loyer s'écarte largement du loyer de référence. Les avis rendus ne seront pas contraignants il ne s'agit pas du tout d'un organe juridictionnel.

Ensuite, la notion de « loyer présumé abusif » est insérée dans le Code du Logement lorsque ce loyer excédera de 20 % le loyer de référence. Cette présomption est réfragable. En effet, si ce montant du loyer se justifie par rapport aux caractéristiques du logement en raison d'éléments de confort substantiels, le bailleur peut renverser cette présomption. Par ailleurs, ce loyer pourra aussi être considéré comme abusif bien qu'il n'excède pas 10 % du loyer médian si toutefois des défauts de qualité substantielle du bien non imputables au locataire en réduisent la valeur. Il est entendu que le locataire qui détruit sciemment le bien pris en location ne pourra pas introduire devant le juge une action en révision pour loyer présumé abusif. Cette proposition tend de la sorte à lutter contre des abus et excès manifestes de certains bailleurs qui représentent une infime part du marché locatif bruxellois.

Enfin, cette proposition d'ordonnance introduit dans le Code du Logement une action en révision devant le juge de paix pour loyer abusif. Cette action ne pourra pas être introduite durant les premiers mois du contrat de bail, sauf

wat het rendement in één klap met 12 % vermindert. Het maakt zijn rendement onvoorspelbaar. De verhuurder wil dat compenseren door een licht hogere huur te vragen die dat risico dekt.

Als veel eigenaars dit risico ervaren, passen veel eigenaars ook hun huur geleidelijk aan, waardoor de huurprijs gemiddeld stijgt en dus de huurprijs in het indicatief huurrooster. We hebben er in ons gewestelijk huisvestingsbeleid alle belang bij om het vertrouwen van de eigenaars te hebben. We moeten werk maken van een goede samenwerking, volledig met huurders, verhuurders en hun vertegenwoordigers, conform de overletraditie die we in België en Brussel kennen, en volledig in de geest van dit voorstel.

Mevrouw Joëlle Maison benadrukt dat dit voorstel van ordonnantie uit drie fasen bestaat. Het beantwoordt aan de in de GBV vermelde doelstelling om buitensporige huurprijzen te bestrijden en een PHC op te richten en sluit aan op het in januari 2021 goedgekeurde NPH. Allereerst is de opgerichte PHC een paritair bemiddelingsorgaan dat is samengesteld uit een gelijk aantal vertegenwoordigers van huurders en verhuurders. Het zal tot taak hebben de billijkheid van een huurprijs te beoordelen door niet-bindende adviezen uit te brengen. Het gaat dus niet om een rechtsprekend orgaan, enerzijds wegens de door de Raad van State vastgestelde juridische onmogelijkheid en anderzijds omdat de DÉFI-fractie hiertegen gekant is. De huurder, de verhuurder of een door hen gemachtigde persoon kan een beroep doen op de PHC indien de huurprijs aanzienlijk afwijkt van de referentiehuurprijs. De uitgebrachte adviezen zullen niet bindend zijn - het gaat helemaal niet om een rechtsprekend orgaan.

Ten tweede wordt het begrip « vermoedelijk buitensporige huurprijs » in de Huisvestingscode opgenomen wanneer deze huurprijs 20 % hoger is dan de referentiehuurprijs. Dit vermoeden is weerlegbaar. Indien dit huurbedrag immers gerechtvaardigd is in verhouding tot de kenmerken van de woning wegens aanzienlijke elementen van comfort, kan de verhuurder dit vermoeden weerleggen. Bovendien kan deze huurprijs ook als buitensporig worden beschouwd, ook al bedraagt hij niet meer dan 10 % van de mediane huurprijs, indien aanzienlijke kwaliteitsgebreken aan het goed die niet aan de huurder toe te schrijven zijn de waarde ervan verminderen. Een huurder die het gehuurde goed opzettelijk vernielt, zal geen vordering tot herziening van de vermoedelijk buitensporige huurprijs bij de rechter kunnen instellen. Op die manier worden in dit voorstel overduidelijke misbruiken en excessen van bepaalde verhuurders, die een zeer klein deel van de Brusselse huurmarkt vertegenwoordigen, tegengegaan.

Ten slotte wordt met dit voorstel van ordonnantie in de Huisvestingscode een vordering tot herziening bij de vrederechter ingevoerd wegens buitensporige huurprijs. Deze vordering kan niet worden ingesteld tijdens de eerste

s'il s'agit d'un contrat bail de courte durée inférieure à un an. Le locataire devra attendre deux ou trois mois selon qu'il s'agit d'un bail à durée indéterminée ou à durée déterminée supérieure à un an. La décision du juge de paix ne produira aucun effet rétroactif au-delà des 4 mois qui précèdent sa saisine mais s'il décidait *in fine* que le loyer devrait être révisé. Cela permet de clarifier les limites du pouvoir du juge de paix de modifier un loyer qu'il considère comme abusif en cours de bail. Le Code du Logement dans sa version actuelle permet déjà de baisser le loyer dans certaines circonstances, notamment sur la base de l'action en révision pour troubles de jouissance.

L'oratrice souhaite également insister sur la singularité de ce texte. Celui-ci entrera en vigueur en deux temps. Les articles 1^{er} à 7 qui concernent la CPL et la définition d'un loyer présumé abusif entrent en vigueur après la publication au *Moniteur belge*, tandis que les articles 8 à 13 qui concerne l'action contraignante devant le juge de paix entrent en vigueur à une date ultérieure qui sera fixée par le gouvernement. Cette distinction vise à assurer une sécurité juridique maximale puisqu'il s'agit d'attendre que la grille indicative soit suffisamment représentative pour asseoir une action contraignante qui produira des effets importants sur fixation d'un loyer. Actuellement, 8.400 baux ont été collectés suivant trois enquêtes successives, ce qui constitue un échantillon qui correspond à 2,6 % du marché bruxellois, lequel compte 330.000 biens. Le groupe DéFI considère inopportun de faire entrer en vigueur l'action en révision avant que cette grille atteigne un seuil suffisant de représentativité. Dans les développements de la proposition, les signataires ont indiqué que la grille sera suffisamment représentative lorsqu'elle s'appuiera sur un échantillon avoisinant les 10 % de baux locatifs privés, soit environ 30.000 baux. L'action 19 du PUL est en cours et secrétaire état a mandaté l'IGAT pour actualiser la grille indicative des loyers en recueillant un échantillon de 15.000 baux. Ces baux sont en cours de traitement et contribueront à rendre cette grille beaucoup plus fiable et représentative. Cette action 19 du PUL découle de la DPR dans laquelle le gouvernement avait inscrit son intention de constituer une base de données centralisée relative aux baux d'habitation de nature afin de disposer d'une image encore plus fidèle du marché locatif privé bruxellois. Cette proposition d'ordonnance offre de sérieuses garanties par rapport à la sécurité juridique. Bien que ce ne soit pas obligatoire pour une proposition d'ordonnance, elle a été soumise à l'avis de la section Législation du Conseil d'État et ensuite retravaillée suite à cet avis globalement positif.

maanden van de huurovereenkomst, behalve in geval van een huurovereenkomst van korte duur van minder dan een jaar. De huurder zal twee of drie maanden moeten wachten, naargelang het gaat om een huurovereenkomst van onbepaalde duur of van een bepaalde duur van meer dan één jaar. De beslissing van de vrederechter heeft geen terugwerkende kracht die verder gaat dan de 4 maanden die aan de aanhangigmaking voorafgaan, maar indien hij aan het einde beslist dat de huurprijs moet worden herzien. Hiermee worden de grenzen verduidelijkt van de bevoegdheid van de vrederechter om een huurprijs die hij buitensporig acht in de loop van de huurperiode te wijzigen. In de huidige versie van de Huisvestingscode is het reeds mogelijk de huurprijs in bepaalde omstandigheden te verlagen, met name op grond van een vordering tot herziening wegens verstoring van het woongenot.

De spreekster wenst ook de bijzonderheid van deze tekst te benadrukken. Deze zal in twee fasen in werking treden. De artikelen 1 tot 7 betreffende de PHC en de definitie van een vermoedelijk buitensporige huurprijs treden in werking na publicatie in het *Belgisch Staatsblad*, terwijl de artikelen 8 tot 13 betreffende de bindende vordering bij de vrederechter in werking treden op een latere, door de regering te bepalen datum. Dit onderscheid is bedoeld om een maximale rechtszekerheid te waarborgen, aangezien het de bedoeling is te wachten totdat het indicatieve rooster voldoende representatief is om als basis te dienen voor een bindende vordering die belangrijke gevolgen zal hebben voor de vaststelling van een huurprijs. Momenteel zijn 8.400 huurovereenkomsten verzameld na drie opeenvolgende enquêtes, wat een steekproef vormt die overeenkomt met 2,6 % van de Brusselse markt, die 330.000 eigendommen telt. De DéFI-fractie acht het niet wenselijk de vordering tot herziening in werking te laten treden voordat dit rooster een voldoende hoog niveau van representativiteit heeft bereikt. In de toelichting van het voorstel hebben de ondertekenaars aangegeven dat het rooster voldoende representatief zal zijn wanneer het gebaseerd is op een steekproef van ongeveer 10 % van de particuliere huurovereenkomsten, dat wil zeggen ongeveer 30.000 huurovereenkomsten. Actie 19 van het NPH is aan de gang en de staatssecretaris heeft IGAT de opdracht gegeven het indicatieve huurprijzenrooster te actualiseren door een steekproef van 15.000 huurovereenkomsten te verzamelen. Die huurovereenkomsten worden momenteel verwerkt en zullen ertoe bijdragen dat dit rooster veel betrouwbaarder en representatiever wordt. Deze actie 19 van het NPH vloeit voort uit de GBV, waarin de regering haar voornemen kenbaar heeft gemaakt om een gecentraliseerde gegevensbank van woninghuurovereenkomsten op te zetten die een nog getrouwer beeld moet schetsen van de particuliere huurmarkt in Brussel. Dit voorstel van ordonnantie biedt serieuze garanties in verband met de rechtszekerheid. Hoewel dit geen vereiste is voor een voorstel van ordonnantie, werd het ter advies voorgelegd aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State en vervolgens herwerkt naar aanleiding van dit over het algemeen positieve advies.

Enfin, pour répondre à certaines peurs formulées notamment par des représentants des propriétaires après le dépôt du texte, l'intervenante explique ce que n'est pas cette proposition d'ordonnance. Contrairement à la proposition du groupe PTB, celle-ci n'a pas pour objectif de conférer un caractère contraignant à la grille des loyers. Outre les obstacles juridiques, cela aurait entraîné des conséquences particulièrement négatives sur l'offre de logement de qualité et aurait dissuadé des investisseurs de mettre leurs biens en location. Il ne s'agit pas ici d'encadrer les loyers. Le groupe DÉFI s'opposera toujours à toute forme de blocage ou d'encadrement des loyers. La proposition comprend une définition du « loyer présumé abusif » qui requiert un écart substantiel ou des défauts substantiels. Si la CPL statue à l'unanimité, elle peut balayer d'un revers de la main les demandes manifestement déraisonnables introduites par des locataires de biens qui ne sont pas du tout la cible de cette ordonnance, pour se concentrer sur le segment locatif principalement visé.

Ce sont les bailleurs qui abusent, peu scrupuleux, les études ont considéré il y avait une minorité de baux qui actuellement ne respectaient pas un écart de 10 % par rapport à la grille de référence. Le phénomène des loyers abusifs se concentre dans le croissant plutôt pauvre de la Région bruxelloise avec des biens peu spacieux, surpeuplés, peu confortables, en mauvais état, localisés dans des quartiers populaires occupés souvent par des locataires dans une situation de grande vulnérabilité. Selon les experts, c'est dans ce segment inférieur du marché locatif qu'il y a le plus de tensions sur les prix et des loyers anormalement élevés eu égard aux caractéristiques intrinsèques de ces logements. Puisque la grande majorité des propriétaires respecte les locataires et propose des logements en conformité et qui ne s'écarteront pas du loyer juste, la quasi-unanimité des propriétaires ne doit pas se sentir visée par ce texte. La proposition d'ordonnance n'offre en aucun cas ici la possibilité au locataire de contester la somme du loyer au motif qu'il excéderait les capacités de son ménage. C'est bien par rapport aux qualités intrinsèques du bien que cette proposition s'articule. Par ailleurs, la CPL n'est pas une nouvelle juridiction. C'est un organe de conciliation dont la mission est de prévenir des contentieux liés à la hauteur du loyer. Ses avis ne lieront pas le juge de paix qui pourra demander un avis à la CPL. Cette étape n'est nullement obligatoire dans la procédure et n'empêche en rien les bailleurs d'agir en justice et d'entreprendre une action en résiliation du contrat de bail lorsqu'ils font face à un locataire qui ne paie pas son loyer. Ce texte va donc contribuer à modérer certains loyers anormalement élevés par rapport aux qualités du logement, à lutter plus efficacement contre les marchands de sommeil, à protéger les locataires plus vulnérables et constituer un avertissement pour l'infime minorité de bailleurs sans scrupule en Région bruxelloise. Ce texte, en plus de l'allocation loyer, des AIS, de la construction de logements sociaux ne va pas pour autant solutionner la crise du logement. Pour la résoudre, il faut à la fois travailler sur l'offre et

Ten slotte legt de spreekster uit, in antwoord op een aantal angsten die door vertegenwoordigers van verhuurders waren geuit na de indiening van de tekst, wat dit voorstel van ordonnantie niet is. In tegenstelling tot het voorstel van de PTB-fractie is dit voorstel er niet op gericht het huurprijzenrooster bindend te maken. Afgezien van de juridische belemmeringen zou dit bijzonder negatieve gevolgen hebben gehad voor het aanbod van kwaliteitswoningen en zou het investeerders ervan hebben weerhouden hun eigendommen te verhuren. Dit gaat niet over het omkaderen van de huurprijzen. De DÉFI-fractie zal zich altijd verzetten tegen elke vorm van bevrozing of omkadering van de huurprijzen. Het voorstel bevat een definitie van « vermoedelijk buitensporige huurprijs » die een aanzienlijke afwijking of aanzienlijke gebreken vereist. Als de PHC unaniem uitspraak doet, kan zij duidelijk onredelijke verzoeken van huurders van woningen die helemaal niet het doelwit van deze ordonnantie zijn, van tafel vegen en zich concentreren op het in de eerste plaats beoogde huursegment.

Dat zijn de weinig gewetensvolle verhuurders die misbruik maken. Uit de studies is gebleken dat er een minderheid van huurovereenkomsten was die een verschil van 10 % ten opzichte van het referentierooster niet respecteerde. Het verschijnsel van de onredelijke huurprijzen is geconcentreerd in het eerder arme deel van het Brussels Gewest met kleine, overbevolkte, oncomfortabele woningen in slechte staat, gelegen in volksbuurten die vaak bewoond worden door huurders in een zeer kwetsbare situatie. Volgens deskundigen staan de prijzen in dit lagere segment van de huurmarkt het meest onder druk en zijn de huurprijzen abnormaal hoog, gezien de intrinsieke kenmerken van deze woningen. Aangezien de overgrote meerderheid van de verhuurders de huurders respecteert en woningen aanbiedt die conform zijn en niet afwijken van de billijke huurprijs, zou vrijwel geen enkele verhuurder zich door deze tekst geviséerd moeten voelen. Het voorstel van ordonnantie biedt de huurder geenszins de mogelijkheid het bedrag van de huur aan te vechten met het argument dat dit de draagkracht van zijn huishouden te boven gaat. Dit voorstel is gericht op de intrinsieke kwaliteiten van het goed. Bovendien is de PHC geen nieuwe rechtsmacht. Het is een bemiddelingsorgaan dat tot taak heeft geschillen in verband met de hoogte van de huurprijs te voorkomen. Haar adviezen zijn niet bindend voor de vrederechter, die de PHC om advies kan vragen. Deze stap is geenszins verplicht in de procedure en belet verhuurders niet om gerechtelijke stappen te ondernemen om de huurovereenkomst te beëindigen wanneer zij geconfronteerd worden met een huurder die de huur niet betaalt. Deze tekst zal dus bijdragen tot de matiging van bepaalde huurprijzen die abnormaal hoog zijn in verhouding tot de kwaliteit van de woning, tot een efficiëntere strijd tegen huisjesmelkers, tot de bescherming van de meest kwetsbare huurders en tot een waarschuwing voor de kleine minderheid van gewetenloze verhuurders in het Brussels Gewest. Deze tekst zal, naast de huurtoelage, de SVK's en de bouw van sociale woningen, de huisvestingscrisis niet oplossen. Om die

sur la demande. Travailler sur l'offre implique que le gouvernement propose des incitants pour augmenter l'offre de logement sur le marché acquisitif et locatif à l'aide de plusieurs mesures : des incitants fiscaux, l'accélération des procédures de délivrance de permis d'urbanisme ou la simplification de la politique d'aménagement du territoire. En ce qui concerne la demande, elle concerne la solvabilité des locataires. C'est par le biais de l'emploi, de la formation et de l'enseignement qu'il faut agir. Avec un ministre de l'Emploi et de la Formation professionnelle et des députés du groupe DÉFI actifs dans ce domaine à la Fédération Wallonie Bruxelles, l'intervenante se déclare certaine que ces objectifs seront rencontrés.

M. Fouad Ahidar salue l'initiative et le travail réalisé par ses collègues. Toutes les informations ont été fournies pour approuver ou rejeter ce texte. Certains le trouvent bon, d'autres mauvais, mais au moins ce texte existe. Il ne va peut-être pas assez loin mais en tout cas il emprunte la bonne direction. Ce n'est pas la solution miracle, mais une partie de la solution attendue depuis des années. L'orateur a particulièrement apprécié l'intervention de Mme Joëlle Maison qui a clairement démontré l'utilité de ce texte et dissiper les craintes de certains. Il est dans l'intérêt de tous de recourir à la conciliation.

M. Pierre Kompany déclare que ces textes rappellent le problème important de l'accès au logement à Bruxelles. Ces vingt dernières années, la Région a connu une évolution démographique qui a accentué la crise du logement. Un nombre important de Bruxelloises et de Bruxellois consacrent jusqu'à 70 % de leurs revenus pour leur logement qui, dans certains cas, ne répond toujours pas aux normes du Code du Logement. Parmi ceux-ci, figurent de nombreuses familles monoparentales dont une très grande majorité de femmes. La Région bruxelloise compte un très grand nombre de locataires, environ 60 %. Dans le même temps, elle est l'un des territoires en Europe qui détient le plus petit nombre de logements publics destinés aux moins nantis, 7 %. Sous l'impulsion de la précédente ministre du logement, Mme Céline Fremault, le gouvernement a adopté une grille indicative des loyers en octobre 2016. Cette grille est indicative car les limites d'une grille obligatoire avaient été observées. A Paris, le mécanisme de grille obligatoire fait l'objet de nombreux recours. Aux Pays-Bas et au Portugal, les investissements ont chuté du fait de ce mécanisme. Les économistes ont jugé contreproductif le blocage des loyers arguant de l'absence d'impact sur l'exclusion et le désinvestissement dans le logement. Plutôt qu'une grille obligatoire des loyers, le groupe cdH plaide pour une grille indicative des loyers essentielle pour lutter contre les loyers abusifs, couplée à un accès large à l'allocation loyer. C'est dans ce sens que ce groupe avait déposé une résolution. Pour ce qui est de la CPL reprise avec des différences certaines dans la proposition du PTB et

op te lossen, moet zowel aan de vraag als aan het aanbod worden gewerkt. Werken aan de aanbodzijde houdt in dat de regering stimulansen biedt om het aanbod van woningen op de koop- en huurmarkt te vergroten door middel van verschillende maatregelen : fiscale stimulansen, versnelling van de procedures voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen of vereenvoudiging van het beleid inzake ruimtelijke ordening. Aan de vraagzijde gaat het om de kredietwaardigheid van de huurders. Het is via tewerkstelling, opleiding en onderwijs dat moet worden opgetreden. Met een minister van Werk en Beroepsopleiding en volksvertegenwoordigers van de DÉFI-fractie die op dit gebied actief zijn in de Franse Gemeenschap, heeft de spreker er alle vertrouwen in dat deze doelstellingen zullen worden bereikt.

De heer Fouad Ahidar is ingenomen met het initiatief en het werk van zijn collega's. Alle informatie is verstrekt om deze tekst goed te keuren of te verwerpen. Sommigen vinden deze tekst goed, anderen slecht, maar hij bestaat in ieder geval. Hij gaat misschien niet ver genoeg, maar hij gaat in de goede richting. Het is niet de wonderoplossing, maar een deel van de oplossing waarop al jaren wordt gewacht. De spreker heeft met name waardering voor de interventie van mevrouw Joëlle Maison, die het nut van deze tekst duidelijk heeft aangetoond en de vrees van sommigen heeft weggenomen. Het is in ieders belang om gebruik te maken van bemiddeling.

De heer Pierre Kompany zegt dat deze teksten ons herinneren aan het belangrijke probleem van de toegang tot huisvesting in Brussel. In de afgelopen twintig jaar heeft het Gewest een demografische evolutie doorgemaakt die de huisvestingscrisis heeft vergroot. Een aanzienlijk aantal Brusselaars besteedt tot 70 % van zijn inkomen aan zijn woning, die in sommige gevallen nog steeds niet voldoet aan de normen van de Huisvestingscode. Daartoe behoren veel eenoudergezinnen, waarvan de overgrote meerderheid uit vrouwen bestaat. Het Brussels Gewest telt een zeer groot aantal huurders, ongeveer 60 %. Tegelijkertijd heeft het met 7 % een van de laagste niveaus van openbare huisvesting voor de minderbedeelden in Europa. Onder impuls van de vorige minister van Huisvesting, mevrouw Céline Fremault, heeft de regering in oktober 2016 een indicatief rooster van de huurprijzen aangenomen. Dit rooster is indicatief, aangezien de beperkingen van een verplicht rooster werden vastgesteld. In Parijs is het mechanisme van het verplichte rooster het voorwerp van talrijke beroepen. In Nederland en Portugal zijn de investeringen gedaald als gevolg van dit mechanisme. Economen hebben betoogd dat huurbevestigingen contraproductief zijn omdat zij geen effect hebben op uitsluiting en desinvestering in huisvesting. In plaats van een verplicht huurprijzenrooster pleit de cdH-fractie voor een indicatief huurprijzenrooster, dat van essentieel belang is om buitensporige huurprijzen tegen te gaan, gekoppeld aan een ruime toegang tot de huurtoelage. Daarom had deze fractie een resolutie ingediend. Met betrekking tot de PHC, die met bepaalde verschillen is opgenomen in het voorstel

dans celle de la majorité, l'orateur tient à faire part de deux commentaires. Le premier ne concerne que la proposition d'ordonnance du groupe PTB. L'avis du Conseil d'État y relatif affirme que dans la mesure où le régime proposé aboutit à la création d'un organe doté de compétences juridictionnelles, il convient de rappeler que l'article 161 de la Constitution réserve à l'autorité fédérale le pouvoir d'instituer des juridictions administratives et de déterminer leurs compétences, ainsi que les règles de procédure qu'elles doivent observer et que le législateur ordonnancier n'a en principe pas le pouvoir d'adopter de telles dispositions. Dès lors, l'intervenant ne peut soutenir la proposition du groupe PTB. Le deuxième commentaire, plus général, concerne les deux propositions. Il a été démontré par une étude indépendante approfondie sous la précédente législature de l'université Saint Louis que la mise en place d'une commission paritaire locative ne conduirait qu'à un échec puisqu'une partie des acteurs concernés, le syndicat des propriétaires, l'écartait d'emblée. Par ailleurs, au niveau du droit judiciaire, le principe de conciliation préalable guide déjà le travail du juge de paix dans les dossiers locatifs. Il n'est pas nécessaire d'ajouter une couche et de s'immiscer dans le travail du juge de proximité mais il faut plutôt renforcer les moyens de justice. Le groupe cdH se joint à la demande de consultation du Conseil d'État sollicitée par le groupe MR précédemment. Au vu des arguments développés, l'orateur votera contre les deux propositions d'ordonnance.

M. Pepijn Kennis a trouvé intéressant d'analyser les deux propositions d'ordonnance et il ne l'a pas fait du point de vue partisan mais plutôt dans le cadre du mandat de l'Assemblée citoyenne bruxelloise à travers la résolution de cette dernière en matière de logement. L'importance d'une telle assemblée est qu'elle peut avoir une réflexion hors des sentiers battus et qu'elle peut proposer des décisions à plus long terme.

L'Assemblée citoyenne a été surprise d'apprendre qu'en fait, l'article 23 de la Constitution, qui prévoit un logement décent pour tous, n'est pas contraignant. L'une des 25 actions qu'elle propose est la création d'un service de médiation et d'un permis de location afin d'améliorer la qualité des logements et d'adapter les loyers en conséquence.

Ce service de médiation doit permettre aux locataires d'obtenir de meilleurs loyers en fonction de la qualité des logements. Ce service de médiation devrait être accessible de manière proactive, il devrait travailler vite et avoir une fonction informative.

La proposition d'ordonnance semble intégrer en partie la résolution de l'Assemblée citoyenne. Le prix est aligné

van de PTB en in dat van de meerderheid, wil de spreker twee opmerkingen maken. De eerste betreft alleen het voorstel van ordonnantie van de PTB-fractie. In het advies van de Raad van State ter zake wordt gesteld dat, voor zover de voorgestelde regeling leidt tot de oprichting van een orgaan met rechterlijke bevoegdheid, eraan dient te worden herinnerd dat artikel 161 van de Grondwet aan de federale overheid de bevoegdheid voorbehoudt om administratieve rechtscollèges op te richten en hun bevoegdheden, alsook de procedureregels die zij in acht moeten nemen, vast te stellen, en dat de ordonnantiegever in principe niet bevoegd is om dergelijke bepalingen vast te stellen. Om die reden kan de spreker het voorstel van de PTB-fractie niet steunen. De tweede, meer algemene opmerking betreft beide voorstellen. Uit een grondige onafhankelijke studie tijdens de vorige zittingsperiode van de Universiteit Saint Louis is gebleken dat de oprichting van een paritaire huurcommissie op een mislukking zou uitlopen, aangezien een deel van de betrokken actoren, de vakbond van verhuurders, ze van bij het begin heeft afgewezen. Bovendien is, op het gebied van het gerechtelijk recht, het beginsel van voorafgaande bemiddeling reeds een leidraad voor het werk van de vrederechter in huurzaken. Het is niet nodig om er een schep bovenop te doen en zich met het werk van de lokale rechter te bemoeien, maar veeleer om de rechtsmiddelen te versterken. De cdH-fractie sluit zich aan bij het verzoek om raadpleging van de Raad van State, zoals eerder door de MR-fractie is aangevraagd. Gelet op de ontwikkelde argumenten zal de spreker tegen de twee voorstellen van ordonnantie stemmen.

De heer Pepijn Kennis vond het een interessante oefening om de twee voorstellen van ordonnantie te analyseren en heeft dit niet gedaan vanuit een partijstandpunt maar wel vanuit het mandaat van de Brusselse Burgerassemblee via de Burgerresolutie Huisvesting. Het belang van zo'n assemblee is dat ze kan nadenken buiten het kader, buiten de hokjes en op langere termijn beslissingen kan voorstellen.

De Burgerassemblee was verbaasd dat het artikel 23 van de Grondwet dat een degelijk huisvesting voor iedereen voorziet eigenlijk niet afdwingbaar is. Een van de 25 acties die zij voorstelt, is de oprichting van een bemiddelingsdienst en de invoering van een huurvergunning om de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren en de huurprijs erop af te stemmen.

Die bemiddelingsdienst moet ertoe leiden dat huurders betere huurprijzen bekomen in functie van de kwaliteit van de woningen. Deze bemiddelingsdienst zou proactief toegankelijk moeten zijn en snel moeten werken alsook een informatieve functie moeten krijgen.

Het ordonnantievoorstel lijkt voor een stuk de resolutie van de Burgerassemblee te integreren. De prijs wordt op

sur la qualité parce qu'on crée une commission indépendante qui est censée évaluer si le loyer du bien loué est raisonnable.

Un certain nombre de réserves sont toutefois à formuler. Comme le texte du PTB a été retiré, l'orateur examine donc l'autre texte à la lumière de la résolution de l'Assemblée citoyenne en matière de logement. Un certain nombre d'amendements ont également été déposés à cet égard.

Le prix doit être adapté à la qualité du bien. Le texte propose de se baser sur la grille des loyers et de dire qu'on peut la dépasser de 20 % avant de pouvoir parler de loyer abusif. L'orateur estime pourtant que la grille des loyers comprend bon nombre de bons leviers pour déterminer le loyer. Sans éléments explicites pour justifier un loyer supérieur, l'orateur propose d'appliquer un écart de 10 %.

Pourquoi 10 % ? Ce chiffre paraît raisonnable et il a été avancé dans les campagnes électorales de certains. À l'heure actuelle, il est également utilisé dans la grille des loyers, comme on peut le voir sur « loyers.brussels », où le loyer médian est proposé pour certains quartiers. L'Assemblée citoyenne propose de conserver ce régime. Les amendements n° 22, 24 et 25 vont donc dans ce sens.

Il est important d'éviter la hausse des loyers. La règle des 10 % est un moyen de le faire. Si la grille des loyers se base sur les prix réels du marché et que ceux-ci influent sur la grille des loyers, alors les deux augmenteront en permanence. On a alors ce qui ressemble à une courbe exponentielle. Cette courbe s'aplanit avec la règle des 10 %. Il convient de partir du principe que l'encadrement des loyers est révisé tous les 5 ans sur la base des prix du marché. On peut limiter cette hausse en n'appliquant que l'indexation. La volonté d'appliquer cette hausse des prix par indexation peut être appelée la volonté « d'aplatir la courbe » et elle figure dans l'amendement n° 27.

L'Assemblée citoyenne veut un véritable service de médiation qui puisse régler les conflits. Ce service doit être accessible localement et aller vers les gens. C'est l'objet de l'amendement n° 23, qui veut que le gouvernement soutienne les CPAS et les organisations locales dans l'organisation de guichets locaux qui peuvent aider les personnes à saisir la commission paritaire locative de leur dossier. On abaissera ainsi le seuil d'accès, même s'il est vrai qu'il n'y a déjà pas de seuil financier actuellement.

Il est louable que le texte prévoit la possibilité pour les locataires de se faire représenter. Il en découle que les associations peuvent également être soutenues à cet effet et qu'elles peuvent agir au nom du locataire qui les mandate.

de kwaliteit afgestemd doordat er een onafhankelijke commissie komt die moet oordelen of de prijs redelijk is voor het gehuurde goed.

Toch worden een aantal bedenkingen geformuleerd. De tekst van de PTB is ingetrokken, bijgevolg zal de spreker de andere tekst bespreken in het licht van de Burgerresolutie Huisvesting. In het licht hiervan werden ook een aantal amendement neergelegd.

De prijs moet afgestemd worden op de kwaliteit van het goed. De tekst stelt voor om het huurrooster als basis te nemen en te zeggen dat men daar 20 % boven kan gaan, dan pas is er sprake van een buitensporige huur. Toch denkt de spreker dat er in het huurrooster heel wat goede handvaten zitten om de huurprijs te bepalen. Zonder expliciete elementen die een meerprijs verantwoorden stelt de spreker voor om een 10 % afwijking te hanteren.

Waarom 10 % ? Dit lijkt een redelijk cijfer dat in de kiescampagnes van sommigen werd naar voren geschoven. Het wordt ook vandaag de dag gebruikt in het huurrooster zoals men dit kan vaststellen op « loyer.brussels » waar de mediane huurprijs voor bepaalde wijken wordt voorgesteld. De Burgerassemblee stelt voor om dit systeem te behouden. De amendementen nrs. 22, 24 en 25 gaan dan ook in deze richting.

Het is belangrijk om de prijsstijging te vermijden. De 10 %-regel is daar een onderdeel van. Als het huurrooster zich baseert op de werkelijke marktprijzen, en deze het huurrooster beïnvloeden, dan zullen de twee permanent stijgen. Dit ziet er dan uit als een exponentiële curve. Deze ziet er minder stijl uit door de regel van 10 %. Er dient te worden uitgegaan dat elke 5 jaar het kader van de huurprijzen herzien wordt op basis van de marktprijzen. Men kan deze beperken door enkel de indexatie toe te passen. De wil om deze prijsstijging door indexaties toe te passen kan men de wil « to flatten the curve » noemen en vindt men terug in amendement nr. 27.

De Burgerassemblee wil een echte bemiddelingsdienst die conflicten kan oplossen. Deze dienst moet lokaal toegankelijk zijn. Het moet de mensen gaan opzoeken. Dit is het voorwerp van amendement nr. 23 dat wil dat de regering OCMW's en lokale organisaties ondersteunt om lokale loketten te organiseren die mensen kunnen helpen om een zaak aanhangig te maken bij de paritaire huurcommissie. Op die manier wordt de drempel verlaagd zelfs al is het een feit dat er nu al geen financiële drempel is.

Het is lovenswaardig dat de tekst voorziet dat huurders zich kunnen laten vertegenwoordigen. Dit leidt ertoe dat ook verenigen hiervoor kunnen worden gesteund en kunnen optreden namens de huurder die hen daarvoor mandateert.

Le service de médiation doit pouvoir se prononcer sur le loyer correct même en l'absence d'une des parties à la médiation. C'est l'objet de l'amendement n° 26.

Mme Françoise De Smedt soutient que, contrairement ce qui a été dit au début de la discussion, il existe effectivement une crise du logement abordable. Mme Maison a clarifié le texte déposé par la majorité en précisant qu'il ne concerne en aucun cas un encadrement des loyers et n'a rien de contraignant. Il est peu probable que la lutte contre les marchands de sommeil aboutisse avec cette proposition. La définition du loyer abusif pose question. Ces 20 % au-dessus du loyer médian défini par la grille alors que la grille tient déjà compte des éléments de confort qui n'auraient pas été déterminés dans les critères repris pour avoir une indication sur le loyer. Puisque cela est déjà prévu, pourquoi encore en rajouter une couche ? Quant à la présomption de loyer abusif de 20 % au-dessus du loyer médian, il est toujours possible de la revoir, quel locataire va introduire une procédure s'il ne dispose pas de garanties de gagner à la fin et de voir son loyer révisé ? S'il s'agit de protéger les plus vulnérables, ce sont justement ceux-là qui n'iront pas en justice sans garantie de gagner un procès et une baisse de leur loyers et qui donc ne seront pas touchés par la proposition d'ordonnance. Pour les protéger, il faut que ce mécanisme contraignant, que le locataire et le propriétaire sachent ce qui les attend à l'entame d'une procédure. Par ailleurs, l'absence de sanctions dans la proposition montre définitivement le manque d'ambition réelle de la majorité. Dans toutes les autres propositions d'encadrement de loyers en Europe, des amendes sont prévues. A Paris, l'amende s'élève à 5.000 euros minimum en cas de violation de la loi. Les responsables politiques souhaitent y renforcer les contrôles et simplifier la mise en œuvre des amendes. Quant à l'avis du Conseil d'État, il s'appuie sur des cas extrêmes comme un jugement polonais, un jugement slovaque où l'État intervenait de manière trop importante. Tel n'est pas le cas de la grille définie ici à Bruxelles. Ce sont des loyers de référence utilisés et basés sur une étude de marché. Il n'y a pas de violation du droit à la propriété si la grille est rendue contraignante à Bruxelles. Tous les commissaires ont reçu hier un avis signé des associations de terrain qui ne va pas dans le sens de la haute juridiction. Enfin, l'intervenante insiste qu'elle a été retiré sa proposition d'ordonnance aujourd'hui, non pas parce que le texte ne serait pas bon mais pour continuer à plaider pour que la grille soit contraignante et des sanctions mises en place. Le groupe PTB ne souhaite pas que le débat sur des mesures contraignantes soit enterré aujourd'hui. La situation des locataires est dramatique en Région bruxelloise. Celle-ci doit prendre des mesures contraignantes pour les aider à payer un loyer décent.

De bemiddelingsdienst moet zich kunnen uitspreken over correcte huurprijs ook als één van de partijen niet aanwezig is op de bemiddeling. Dit is het voorwerp van amendement nr. 26.

Mevrouw Françoise De Smedt houdt vol dat er, in tegenstelling tot wat aan het begin van de discussie werd gezegd, wel degelijk een betaalbare huisvestingscrisis woedt. Mevrouw Maison verduidelijkt de door de meerderheid ingediende tekst door aan te geven dat het geenszins gaat om huurprijsomkadering en dat de tekst niet bindend is. Het is onwaarschijnlijk dat de strijd tegen huisjesmelkers met dit voorstel zal worden gewonnen. De definitie van de woekerhuurprijs is betwistbaar. Deze 20 % ligt boven de mediane huurprijs die door het rooster is vastgesteld, terwijl het rooster reeds rekening houdt met de elementen van comfort die niet zouden zijn bepaald in de opgenomen criteria om een indicatie te hebben op de huurprijs. Aangezien hierin reeds is voorzien, waarom dan er nog een schep bovenop doen ? Wat het vermoeden van een woekerhuurprijs van 20 % boven de mediane huurprijs betreft, is het altijd mogelijk deze te herzien, maar welke huurder zal een procedure beginnen als hij geen garantie heeft dat hij uiteindelijk zal winnen en zijn huurprijs herzien zal zien ? Als het erom gaat de meest kwetsbaren te beschermen, dan zijn het juist diegenen die niet naar de rechter zullen stappen zonder de garantie dat zij een zaak zullen winnen en hun huur verlaagd zal worden, en die dus niet door het voorstel van ordonnantie betroffen zullen worden. Om hen te beschermen moet dit bindend mechanisme worden ingevoerd, zodat de huurder en de verhuurder weten wat hen te wachten staat wanneer zij een procedure opstarten. Voorts blijkt uit het ontbreken van sancties in het voorstel duidelijk het gebrek aan echte ambitie van de meerderheid. In alle andere voorstellen voor huurprijsomkadering in Europa is in boetes voorzien. In Parijs is de boete minimaal 5.000 euro bij overtreding van de wet. De politici willen er de controles versterken en de uitvoering van boetes vereenvoudigen. Het advies van de Raad van State is gebaseerd op extreme gevallen, zoals een Pools en een Slowaaks vonnis, waarin de staat te veel tussenkwam. Dit is niet het geval met het rooster dat hier in Brussel is vastgesteld. Dit zijn gebruikte referentiehuren en gebaseerd op een marktstudie. Er is geen sprake van schending van het eigendomsrecht indien het rooster in Brussel bindend wordt verklaard. Alle commissieleden kregen gisteren een door de verenigingen ter plaatse ondertekend advies dat niet de bepalingen van het hoge rechtcollege niet onderschrijft. Tot slot benadrukt de spreekster dat zij haar voorstel van ordonnantie vandaag heeft ingetrokken, niet omdat de tekst niet goed was, maar om te blijven pleiten voor het bindend maken van het rooster en het invoeren van sancties. De PTB-fractie wil niet dat het debat over bindende maatregelen vandaag wordt afgevoerd. De situatie van de huurders is dramatisch in het Brussels Gewest. Het Gewest moet bindende maatregelen nemen om hen te helpen een behoorlijke huurprijs te betalen. De situatie van de huurders is dramatisch in het Brussels Gewest. Het Gewest moet bindende maatregelen nemen om hen te helpen een behoorlijke huurprijs te betalen.

M. Martin Casier partage le sentiment qu'il s'agit d'un jour historique pour les associations qui, depuis plus de quinze ans, attendent des avancées en cette matière. Même s'il peut paraître insuffisant, cette proposition d'ordonnance consacre formellement l'interdiction de pratiquer un loyer abusif au sein du Code du Logement. Interdire, c'est contraindre, donc ce texte est contraignant. Il consacre le droit pour le locataire de demander une révision de loyer. Ce texte est un compromis, il assure l'ensemble des principes nécessaires dans le respect du droit européen et belge et inscrit une première étape de la révision des loyers à la baisse à l'aide de moyens forts et stables juridiquement. Dans la proposition d'ordonnance de la majorité le caractère abusif du loyer est une présomption réfragable dans le chef du propriétaire. Le deuxième tiret de la proposition fait fi de la question du loyer pour introduire la nécessité d'adéquation entre le montant du loyer et la qualité du logement. Cela était d'autant plus nécessaire que les logements ciblés se situent dans le segment inférieur. Par rapport aux sanctions, certes des amendes existent à Paris mais la loi prévoit que le préfet peut demander au bailleur et si celui-ci ne réagit pas, le préfet peut prononcer une amende. Il n'y a aucune automaticité dans ce cas, uniquement une possibilité pour le préfet. Pour le reste, l'ensemble de la loi française correspond à la proposition d'ordonnance qui, en plus, ajoute ce tiret sur le lien entre qualité du bien et loyer. Certes, la grille est indicative, par contre le dispositif utilise cet outil indicatif pour établir des barrières limitatives. Quant au fonctionnement et à la composition de la CPL, il est renvoyé au gouvernement pour laisser le temps à la conciliation entre les acteurs qui devront la faire vivre. Effectivement, cette commission comporte des enjeux en termes de conflits d'intérêts. Pourquoi n'est-ce pas plutôt un projet d'ordonnance ? Le Parlement légifère, c'est bien la liberté qui est prise ici. Par rapport à l'amendement n° 9 pour lequel le groupe MR demande le renvoi au Conseil d'État, le groupe PS ne suivra pas cette demande parce que cette juridiction n'a, à aucun moment, relevé le moindre prob à faire rétroagir un loyer révisé avant la date d'introduction d'une instance. En revanche, le Conseil d'État avait pointé la nécessité d'une absence de lien avec la CPL sans quoi cet organe se verrait doté d'un caractère juridictionnel. Il y a toujours un intérêt majeur pour locataire et bailleur à passer par la CPL avant le juge parce que le juge pourra décider que le loyer révisé produit ses effets avant la date de l'acte introductif d'instance.

M. Arnaud Verstraete estime que cette ordonnance comporte une mesure structurelle qui peut s'attaquer aux loyers abusifs en général. Cela concerne 10 % des logements, pas seulement les marchands de sommeil. Il est erroné de soutenir que les personnes en situation précaire ne recourent pas à la commission paritaire locative. Elles peuvent envoyer des personnes mandatées en signant simplement un mandat. L'avis rendu est gratuit. Il a également été affirmé que des personnes qui n'en ont pas

De heer Martin Casier deelt de mening dat dit een historische dag is voor de verenigingen die al meer dan vijftien jaar wachten op vooruitgang op dit gebied. Ook al lijkt het voorstel van ordonnantie ontoereikend, het legt het verbod op woekerhuurprijzen formeel vast in de huisvestingscode. Verbieden is dwingen, dus deze tekst is dwingend. Het verankert het recht van de huurder om een huurherziening aan te vragen. Deze tekst is een compromis, waarborgt alle noodzakelijke beginselen met inachtneming van de Europese en Belgische wetgeving en zet een eerste stap in de neerwaartse herziening van de huurprijzen met krachtige en juridisch stabiele middelen. In het voorstel van ordonnantie van de meerderheid is de onbillijkheid van de huurprijs een weerlegbaar vermoeden van de kant van de verhuurder. Het tweede streepje van het voorstel gaat voorbij aan de kwestie van de huurprijs en introduceert de noodzaak van evenredigheid tussen het bedrag van de huur en de kwaliteit van de woning. Dit was des te noodzakelijker omdat de beoogde woningen zich in het lagere segment bevinden. Op het vlak van sancties worden in Parijs zeker boetes opgelegd, maar de wet bepaalt dat de prefect de verhuurder kan benaderen en indien deze niet reageert, kan de prefect een boete opleggen. Het is geen automatisch gegeven in dit geval, alleen een mogelijkheid voor de prefect. Voor het overige stemt het gehele Franse recht overeen met het voorstel van ordonnantie, waaraan bovendien dit streepje is toegevoegd over het verband tussen de kwaliteit van het onroerend goed en de huurprijs. Hoewel het rooster indicatief is, gebruikt het mechanisme dit indicatieve instrument om beperkende barrières vast te stellen. Wat de werking en de samenstelling van de paritaire huurcommissie betreft, wordt verwezen naar de regering om tijd te laten voor bemiddeling tussen de actoren die de PHC zullen moeten doen welslagen. Deze commissie brengt inderdaad belangenconflicten met zich mee. Waarom is het niet een ontwerpordonnantie ? Het Parlement maakt wetten, en dat is de vrijheid die hier wordt genomen. Wat amendement nr. 9 betreft, dat de MR-fractie wil laten voorleggen aan de Raad van State, zal de PS-fractie dit verzoek niet inwilligen omdat deze rechtsmacht nooit het minste probleem heeft gevonden om een herziene huurprijs terugwerkende kracht te geven tot vóór de datum waarop de zaak aanhangig werd gemaakt. Anderzijds had de Raad van State erop gewezen dat er geen band mocht zijn met de PHC, zonder welke dit orgaan een rechterlijk karakter zou krijgen. Huurder en verhuurder hebben er nog steeds veel belang bij voor de PHC te komen alvorens voor de rechter te komen omdat de rechter kan beslissen dat de herziene huurprijs ingaat vóór de datum van de inleidende akte.

De heer Arnaud Verstraete is van mening dat deze ordonnantie een structurele maatregel bevat die woekerhuurprijzen in het algemeen kan aanpakken. Dit gaat over 10 % van de woningen, niet alleen huisjesmelkers. Het is onjuist te beweren dat mensen in precare situaties geen beroep zullen doen op de paritaire huurcommissie. Zij kunnen gevolmachtigden sturen door eenvoudigweg een volmacht te ondertekenen. Het gegeven advies is gratis. Ook is aangevoerd dat het zou kunnen worden misbruikt

besoin pourraient en abuser. Tout abus est exclu du fait que la commission est composée paritairement d'experts qui représentent les locataires et les bailleurs avec des prix de référence clairs établis sur la base de critères objectifs qui sont connus et publiés ainsi qu'une liste de défauts intrinsèques ou de normes de qualité que le gouvernement fixera, de nouveau sur la base d'avis d'experts. Par conséquent, un ensemble d'éléments parfaitement connus avec une méthode intégrée et des garanties. Cette parité garantit que cette procédure ne sera pas galvaudée. Parfois, il est nécessaire de fixer des directives claires en matière de loyer juste et sur la base de quelles normes de qualité le loyer peut être augmenté ou réduit. Le véritable bailleur peut dormir sur ses deux oreilles. Une qualité supérieure justifie un prix plus élevé que le prix de référence et, *a contrario*, si la qualité est inférieure, s'il existe des défauts intrinsèques visibles, il est logique que le loyer soit inférieur. Le système peut fonctionner plus rapidement et plus efficacement que ce qui existe à l'heure actuelle qui est parfois injuste et entraîne énormément de coûts sociétaux. Un logement impayable est un drame humain.

M. Vincent De Wolf concède que sans doute la majorité a choisi l'initiative parlementaire mais note que des arbitrages, des réunions de majorité, des intercabinets ont dû intervenir, des textes ont circulé. Il lui paraît évident que tout cela a été préparé non pas par les parlementaires mais par le cabinet de la secrétaire d'état en charge du logement. Cela tord les principes au niveau des débats. M. Martin Casier n'a pas répondu à plusieurs questions posées lors du premier tour de parole, notamment les personnes qui siégeront dans la commission paritaire, le droit à audition, le droit à exposer son point, de vue de déposer des notes et des pièces, le déplacement ou non de la commission sur les lieux, la désignation d'experts.

Sur le plan logistique, l'intervenant attire l'attention du président que les amendements n'ont pas encore été transmis pour les commissaires assistant à distance. À propos de la réponse au niveau de l'avis du Conseil d'État, le point 3.4 figurant page 24 admet que la législation proposée ait une incidence marginale puisqu'il n'y a pas d'obligation faite au juge de demander un avis. Mais alors, selon l'orateur, le juge n'est pas lié. Il faut savoir lire *a contrario* : à partir du moment où dans le texte, la majorité des parlementaires ont dit que le jugement qui fait droit à révision du loyer produit ses effets 4 mois avant la date de dépôt de l'acte introductif par une des parties mandatées, le texte empiète sur la compétence du juge de paix, la modalise or cela relève d'une compétence de l'autorité fédérale. La haute juridiction l'a mentionné dans son avis. C'est une des raisons pour lesquelles l'intervenant sollicite la consultation du Conseil d'État. L'autre concerne la violation qui en résulte de l'article 2 du Code civil selon lequel la loi dispose

door mensen die het niet nodig hebben. Elke vorm van misbruik wordt uitgesloten door het feit dat de commissie paritair is samengesteld uit experten die de huurders en de verhuurders vertegenwoordigen, met duidelijke referentieprijzen die gebaseerd zijn op objectieve criteria die bekend zijn en gepubliceerd worden, alsmede een lijst van intrinsieke gebreken of kwaliteitsnormen die de regering zal vaststellen, wederom op grond van deskundig advies. Daarom is het een geheel van perfect bekende elementen met een geïntegreerde methode en garanties. Deze pariteit garandeert dat van deze procedure geen misbruik zal worden gemaakt. Soms is het nodig duidelijke richtlijnen vast te leggen voor een billijke huurprijs en te bepalen op grond van welke kwaliteitsnormen de huur kan verhoogd of verlaagd worden. De echte huisbaas kan gerust zijn. Een hogere kwaliteit rechtvaardigt een hogere prijs dan de referentieprijs en omgekeerd is het logisch dat bij een lagere kwaliteit, als er zichtbare intrinsieke gebreken zijn, de huurprijs lager moet zijn. Het systeem kan sneller en efficiënter werken dan het huidige systeem, dat soms onrechtvaardig is en enorme maatschappelijke kosten meebrengt. Onbetaalbare huisvesting is een menselijke tragedie.

De heer Vincent De Wolf erkent dat de meerderheid ongetwijfeld voor het parlementaire initiatief heeft gekozen, maar merkt op dat er arbitrages, meerderheidsvergaderingen en interkabinetsvergaderingen moesten plaatsvinden en dat er teksten werden verspreid. Het lijkt hem duidelijk dat dit alles niet is voorbereid door de parlementariërs, maar door het kabinet van de staatssecretaris voor Huisvesting. Dit verdraait de beginselen op het niveau van de debatten. De heer Martin Casier heeft niet geantwoord op verschillende vragen die tijdens de eerste ronde van de debatten zijn gesteld, met name over de personen die zullen zetelen in de paritaire commissie, over het recht te worden gehoord, het recht zijn standpunt naar voren te brengen, het recht nota's en documenten in te dienen, het al dan niet bezoeken van de plaats door de commissie, de benoeming van deskundigen.

Wat de logistieke kant van de zaak betreft, vestigt hij de aandacht van de voorzitter op het feit dat de amendementen nog niet zijn toegezonden aan de Commissieleden die op afstand deelnemen. Wat het antwoord op het advies van de Raad van State betreft, wordt in punt 3.4 op bladzijde 24 toegegeven dat de voorgestelde wetgeving een marginale weerslag zou hebben, aangezien de rechter niet verplicht zou zijn advies in te winnen. Maar dan, volgens de spreker, is de rechter niet gebonden. Je moet echter wel kunnen lezen : vanaf het moment dat de meerderheid van de parlementariërs in de tekst heeft gezegd dat het vonnis dat recht geeft op huurprijsherziening 4 maanden vóór de datum van indiening van het inleidend stuk door een van de gemandateerde partijen van kracht wordt, raakt de tekst aan de bevoegdheid van de vrederechter, bepaalt de nadere regels ervan, maar dit valt onder een federale bevoegdheid. Het hoge rechtscollege vermeldt dit in haar advies. Dit is een van de redenen waarom de spreker om raadpleging bij

pour avenir et n'a point d'effet rétroactif. Par conséquent, M. Vincent De Wolf réitère cette et remotive sa demande d'avis.

M. Mathias Vanden Borre souligne que, contrairement à ce qu'affirme M. Martin Casier, le Conseil d'État a bel et bien formulé des observations fondamentales sur la proposition d'ordonnance de la majorité (doc. n° A-330/1). Il partage l'avis de M. Vincent De Wolf, selon qui le texte contient des problèmes fondamentaux qui n'ont pas encore été résolus. Prétendre que le Conseil d'État n'a aucun problème avec la proposition est une lecture totalement erronée de l'avis. L'avis n'était pas tellement favorable, et les amendements n'y changent pas grand-chose. Sans ces amendements, le texte aurait d'ailleurs été annulé par le Conseil d'État dès le premier jour.

L'orateur ne souhaite pas s'engager dans une discussion « mais si / mais non » avec M. Arnaud Verstraete sur l'utilité de la proposition d'ordonnance. M. Vanden Borre n'y croit pas du tout. La commission locative, par exemple, n'est aucunement paritaire, car le Syndicat des propriétaires ne veut pas y participer.

Le Conseil d'État objecte que ce qui constitue un « défaut de qualité substantiel » ou des « éléments d'inconfort substantiels » n'est pas du tout clair, et on peut douter de la volonté d'en déléguer la définition au gouvernement.

En bref, ce n'est pas une bonne proposition d'ordonnance car elle crée des coûts importants en guise de solution au problème du logement à Bruxelles.

La Flandre s'est engagée depuis déjà dix ans, et depuis cinq ans à un rythme accéléré, dans la voie des attestations de conformité délivrées au bailleur par les communes. Voilà le moyen de contrôle approprié pour établir que les biens répondent aux exigences minimales. On peut également placer progressivement cette barre plus haut. C'est en empruntant cette voie qu'on améliorera la situation à Bruxelles. Mais la majorité n'opte pas pour cette solution. Ici, le choix s'est porté sur un système assorti de multiples tracasseries et dont l'impact sera minime sur le marché locatif. Ce système sapera fondamentalement la confiance dans le marché locatif à Bruxelles.

Mme Joëlle Maison déplore que M. Vincent De Wolf soutienne que cette proposition d'ordonnance a été préparée par le cabinet de la secrétaire d'état. De tels propos sont injurieux pour le Parlement. Elle confirme que cette proposition d'ordonnance a bien été préparée par

de Raad van State verzoekt. De andere betreft de daaruit voortvloeiende schending van artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek, volgens hetwelk de wet voorziet in de toekomst en geen terugwerkende kracht heeft. Bijgevolg herhaalt en verdedigt de heer Vincent De Wolf opnieuw zijn verzoek om advies.

De heer Mathias Vanden Borre onderstreept, in tegenstelling met de beweringen van de heer Martin Casier, dat de Raad van State wel degelijk fundamentele opmerkingen formuleert over het voorstel van ordonnantie van de meerderheid (Doc. nr. A 330/1). Hij deelt de mening van de heer Vincent De Wolf dat de tekst fundamenteel problemen bevat die nog steeds niet werden geredigeerd. Beweren dat de Raad van State geen enkel probleem heeft met het voorstel is een totale foutieve lezing van het advies. Het advies was niet zo gunstig en de amendementen brengen te weinig zoden aan de dijk. Zonder deze amendementen trouwens zou de tekst vanaf dag 1 door de Raad van State worden vernietigd.

De spreker wil met de heer Arnaud Verstraete geen welles nietes-discussie voeren over het nut van het voorstel van ordonnantie. De heer Vanden Borre gelooft er helemaal niet in. De huurcommissie is bijvoorbeeld geenszins paritair want de eigenaarsvereniging wil er niet aan deelnemen.

Raad van State maakt bezwaren over het feit dat helemaal niet duidelijk is wat een « substantiële kwaliteitsgebrek » of « elementen van bijzonder ongemak » zijn en men kan twijfels hebben over de wil om de bepaling ervan aan de regering te delegeren.

Kortom, het is geen goed voorstel van ordonnantie want het creëert veel kosten als oplossing voor het Brussels huisvestingsprobleem.

Vlaanderen bewandelt al 10 jaar, en sinds 5 jaar in een versneld tempo, het pad van de conformiteitsattesten voor de verhuurder, afgeleverd op niveau van de gemeenten. Dit is het gepast controlemiddel om vast te stellen dat goederen aan de minimale vereisten voldoen. Gradueel kan men die lat ook opschroeven. Deze piste bewandelen zal in Brussels de toestand verbeteren. Daar kiest de meerderheid niet voor. Hier werd gekozen voor een systeem met veel rompslomp en met een met kleine impact op de huurmarkt. Het ondergraaft fundamenteel het vertrouwen in de huurmarkt in Brussel.

Mevrouw Joëlle Maison betreurt het dat de heer Vincent De Wolf beweert dat dit voorstel van ordonnantie werd voorbereid door het kabinet van de staatssecretaris. Dit is een belediging voor het Parlement. Ze bevestigt dat dit voorstel van ordonnantie wel degelijk door de leden van

des parlementaires de la majorité à l'occasion d'un travail fastidieux, long, complet et intéressant qui aboutit à un texte équilibré.

M. Vincent De Wolf souligne que si tel est le cas, il eût apprécié que le texte soit ouvert à cosignature et que les déposants répondent aux questions au lieu de renvoyer au gouvernement.

Mme Joëlle Maison revient sur la lecture du passage de l'avis du Conseil d'État concernant le caractère rétroactif. Dans les pages 31 à 33 de son avis, la haute juridiction n'affirme absolument pas que la rétroactivité est proscrite. Elle se borne à dire si que si la CPL est effectivement un organe purement consultatif, une révision éventuelle ultérieure du loyer ne peut remonter à la date de saisine de la CPL sans quoi celle-ci se verrait dotée d'un caractère contraignant. Le Conseil d'État ne parle pas de rétroactivité. Dès lors, les auteurs avaient le choix soit de ne rien indiquer, soit de remonter à la date de l'acte introductif d'instance, soit de proposer un délai maximal au plus tôt quatre mois avant le premier jour qui suit l'acte introductif d'instance ceci afin de doter la CPL d'une certaine attractivité. La rétroactivité est admise pour autant qu'elle soit proportionnée, et si elle permet de rencontrer un objectif d'intérêt général. Or la saisine de la CPL présente certaines vertus et favoriser sa saisine constitue donc un objectif d'intérêt général.

Enfin, par rapport au champ d'application de cette proposition d'ordonnance, une des remarques du Conseil consultatif du logement était que seuls des logements privés tombaient dans le champ d'application de la proposition d'ordonnance. Par conséquent, sous certaines réserves, il a été étendu par voie d'amendements à une partie des logements mis en location par le secteur public si et seulement si le loyer n'en est pas encadré. Ceci exclut les logements mis en location par les SISF et les AIS.

M. Martin Casier répond à propos du coût et des frais de rémunération des acteurs de la CPL, que ces éléments sont renvoyés à un arrêté du gouvernement parce qu'ils relèvent de modalités pratiques. Inscrire ces éléments dans une ordonnance, c'est courir risque de devoir adapter ce nouvel outil régulièrement alors que ces modalités sont à découvrir. Il est dès lors plus responsable et efficace de ne pas les inscrire dans le cadre d'une ordonnance mais de les fixer par des arrêtés du gouvernement qui repasseront pour avis au comité consultatif du logement.

M. Pierre Kompany fait remarquer qu'il a entendu les mots « nous avons le choix ». Des bancs de ce Parlement la prise de parole est une nécessité pour faire avancer les

de meerderheid van het Parlement voorbereid werd in een lang, grondig en interessant proces dat tot een evenwichtige tekst heeft geleid.

De heer Vincent De Wolf onderstreept dat, indien dit het geval is, hij het op prijs had gesteld dat de tekst opengesteld werd voor medeondertekening en dat de indieners de vragen hadden beantwoord in plaats van naar de regering te verwijzen.

Mevrouw Joëlle Maison komt terug op de lezing van de passage uit het advies van de Raad van State over de terugwerkende kracht. Op de bladzijden 31 tot en met 33 van zijn advies verklaart het hoge rechtscollege niet dat terugwerkende kracht verboden is. Het stelt alleen dat, indien de PHC inderdaad een zuiver raadgevend orgaan is, een eventuele latere herziening van de huurprijs niet kan teruggaan tot de datum van aanhangigmaking bij de PHC, zoniet zou de PHC een bindend karakter krijgen. De Raad van State spreekt niet van terugwerkende kracht. Daarom hadden de indieners de keuze om ofwel niets aan te duiden, ofwel terug te gaan tot de datum van de handeling tot inleiding van de procedure, ofwel een maximumtermijn voor te stellen van ten vroegste vier maanden vóór de eerste dag volgend op de handeling tot indiening van de inleidende akte, teneinde de PHC een zekere aantrekkingskracht te geven. Terugwerkende kracht is toegestaan mits zij evenredig is en aan een doelstelling van algemeen belang beantwoordt. Doorverwijzing naar de PHC heeft bepaalde voordelen en het aanmoedigen ervan vormt dan ook een doelstelling van algemeen belang.

Wat tot slot het toepassingsgebied van het voorstel van ordonnantie betreft, was een van de opmerkingen van de Adviesraad voor de Huisvesting dat alleen particuliere woningen binnen de werkingssfeer van het voorstel van ordonnantie vallen. Daarom met enig voorbehoud. Bij wijze van amendement werd het uitgebreid tot een deel van de openbare huurwoningen, indien en enkel indien de huur niet gereguleerd is. Dit omvat niet de woningen die door OVM's en de SVK's worden verhuurd.

De heer Martin Casier antwoordt dat, wat de kosten en de beloning van de PHC -actoren betreft, deze elementen naar een regeringsbesluit worden verwezen omdat het om praktische regelingen gaat. Het opnemen van deze elementen in een ordonnantie houdt het risico in dat dit nieuwe instrument regelmatig moet worden aangepast terwijl deze modaliteiten nog moeten worden ontdekt. Het is daarom verantwoordelijker en efficiënter om ze niet in het kader van een ordonnantie op te nemen, maar ze vast te leggen in regeringsbesluiten die voor advies zullen worden voorgelegd aan Adviesraad voor de Huisvesting.

De heer Pierre Kompany wijst erop dat hij de woorden « we hadden een keuze » had gehoord. Vanuit de banken van dit Parlement is het noodzakelijk zich uit te spreken

projets de société au mieux et en faveur de celles et ceux que les députés représentent en ce lieu qui a pour vocation la défense de l'ensemble des Bruxellois afin de maximaliser les chances d'une conclusion heureuse pour la population bruxelloise. Il est normal qu'il y ait un équilibre et des frustrations lors de la rédaction d'une telle proposition particulière car il s'agit des loyers qui explosent. L'opposition n'a pas été conviée à rédiger, ce qui est normal mais elle ne pouvait donc pas être là pour connaître les états d'âme et ce qui a été dit, retiré ou tu. L'orateur estime ne pas avoir de leçon à recevoir de qui que ce soit.

IV. Discussion des articles et votes

Les co-auteurs de la proposition n° A-306/1 ayant annoncé le retrait de leur texte, le président rappelle que la discussion des articles portera uniquement sur la proposition n° A-330/1.

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Article 2

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'amendement n° 1 est adopté par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 3

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 12. Cet amendement vise à rendre contraignante la grille des loyers.

M. Martin Casier précise que cet amendement va à l'encontre de l'avis du Conseil d'État. En outre, la notion de « loyer abusif » repose sur la grille, qu'elle soit indicative ou contraignante n'y change rien.

Votes

L'amendement n° 2 est adopté par 11 voix contre 3 et 1 abstention.

om maatschappelijke projecten vooruit te helpen in het belang van degenen die de volksvertegenwoordigers hier vertegenwoordigen, in een Parlement dat tot taak heeft alle Brusselaars te verdedigen om de kansen op een goede afloop voor de Brusselaars ten volle te benutten. Het is normaal dat er bij het opstellen van een dergelijk voorstel sprake is van evenwicht en frustratie, omdat het gaat om enorm stijgende huurprijzen. De oppositie werd niet uitgenodigd voor het ontwerp ervan, wat normaal is, maar zij kon er niet bij zijn om de stemming te kennen en te weten wat er was gezegd, ingetrokken of verzwegen. De spreker meent dat niemand hem de les moet spellen.

IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Aangezien de mede-indienders van het voorstel A-306/1 aangekondigd hebben dat ze hun voorstel hebben ingetrokken, herinnert de voorzitter eraan dat de artikelsgewijze bespreking zich enkel op het voorstel nr. A-330/1 zal richten.

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1, bij 1 onthouding.

Artikel 3

Mevrouw Françoise De Smedt dient amendement nr. 12 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe het rooster van de huurprijzen bindend te maken.

De heer Martin Casier preciseert dat het amendement ingaat tegen het advies van de Raad van State. Bovendien is het begrip « buitensporige huurprijs » gebaseerd op het rooster en of het nu indicatief of dwingend is, verandert daar niets aan.

Stemmingen

Amendement nr. 2 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 3, bij 1 onthouding.

L'amendement n° 12 est adopté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 4

M. Arnaud Verstraete apporte plusieurs corrections linguistiques dans la version néerlandaise de l'amendement n° 3. Il s'agit de remplacer au premier alinéa, 2°, les mots « onderworpen is » par les mots « omkaderd is ». Dans les sixième et septième alinéas de la justification, le terme « geregeld » doit être remplacé par « omkadert ». Enfin, la dernière phrase de la justification doit être remplacée comme suit : « précisant à ce stade, que la perception d'une allocation loyer par le locataire en soi n'est pas considérée comme un encadrement par une ordonnance ou par un arrêté du gouvernement comme envisagé par le deuxième alinéa de l'article 107/1 mentionné ci-dessus ». Si un logement bénéficie d'une allocation loyer, il rentre toujours dans le champ de cette ordonnance.

M. Pepijn Kennis précise que dans la version néerlandaise de la justification de l'amendement n° 3 à l'article 4, il faut lire l'abréviation « ARH » et non « PHC ».

M. Martin Casier ajoute que l'amendement n° 3 contient principalement des précisions en réponse à des observations légistiques et linguistiques du Conseil d'État. Quant au champ d'application de l'ordonnance, il est bien indiqué que les logements sur le marché privé avec un loyer non encadré et qui ne sont pas conclus par un opérateur public tombent sous le coup sous l'ordonnance. Cela permet d'exclure les AIS qui sont encadrées, tandis que les logements gérés par exemple par une régie communale ou de CPAS au prix du marché, eux tombent dans le champ de l'ordonnance. Il se réfère ensuite à la justification écrite.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 28. Le terme de « justesse » renvoie à la notion de « justice ».

M. Martin Casier relate que le Conseil d'État n'a pas relevé de confusion à ce niveau-là. Il ne soutiendra pas l'amendement.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 26. Cet amendement précise les missions de la commission de médiation. La médiation est essentielle et doit déboucher sur une décision.

M. Martin Casier relate que l'amendement n° 3 prévoit « que cet avis comprend, le cas échéant, une proposition de loyer révisé ». La CPL ne proposera pas un loyer abusif,

Amendement nr. 12 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 4

De heer Arnaud Verstraete brengt verschillende taalkundige correcties aan in de Nederlandse versie van amendement nr. 3. De woorden « onderworpen is » dienen te worden vervangen door « omkaderd is ». In het zesde en zevende lid van de verantwoording dient de term « geregeld » te worden vervangen door « omkadert ». Tot slot moet de laatste zin van de verantwoording als volgt te worden gewijzigd : « In dit stadium dient erop te worden gewezen dat het ontvangen van een huurtoelage door de huurder op zich niet wordt beschouwd als een omkadering door een ordonnantie of een besluit van de regering zoals overwogen in het tweede lid van het voornoemde artikel 107/1 ». Indien voor een woning een huurtoelage wordt toegekend, valt ze nog altijd binnen het toepassingsgebied van deze ordonnantie. »

De heer Pepijn Kennis preciseert dat in de Nederlandse versie van de verantwoording van amendement nr. 3 op artikel 4 de afkorting « ARH » en niet « PHC » dient te worden gebruikt. »

De heer Marin Casier voegt eraan toe dat amendement nr. 3 hoofdzakelijk verduidelijkingen bevat in antwoord op wetgevingstechnische en taalkundige opmerkingen van de Raad van State. Wat het toepassingsgebied van de ordonnantie betreft, wordt duidelijk aangegeven dat de woningen op de privémarkt die geen omkaderde huurprijs en geen door een overheidsoperator gesloten overeenkomst hebben, binnen het toepassingsgebied van de ordonnantie vallen. Dat maakt het mogelijk om de omkaderde huurwoningen van de SVK's uit te sluiten, terwijl de woningen die bijvoorbeeld door een gemeentelijke regie of een OCMW conform de marktprijzen beheerd worden, wel binnen het toepassingsgebied van de ordonnantie vallen. De spreker verwijst vervolgens naar de schriftelijke verantwoording.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 28 in en verantwoordt het. De term « redelijkheid » verwijst naar het begrip « rechtvaardigheid ».

De heer Martin Casier wijst erop dat de Raad van State geen verwarring op dat niveau heeft opgemerkt. Hij zal het amendement niet steunen.

De heer Pepijn Kennis dient amendement nr. 26 in en verantwoordt het. Het preciseert de opdrachten van de bemiddelingscommissie. Bemiddeling is van essentieel belang en moet tot een beslissing leiden.

De heer Martin Casier wijst erop dat amendement nr. 3 bepaalt dat « het advies, in voorkomend geval, een voorstel tot herziene huurprijs bevat ». De PHC zal geen

cela n'aurait aucun sens. En cas de loyer abusif, elle doit reprendre dans son avis une proposition de loyer.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 29. Le but est de garantir l'intégrité de la décision du juge du fond. Il ne serait pas conciliable avec les droits des parties qu'un avis intervienne après la clôture des débats.

M. Martin Casier précise que la commission paritaire locative peut refuser de traiter un dossier si celui-ci est manifestement inadéquat, ce qui est le cas si un jugement a déjà été rendu en la matière.

M. Martin Casier présente et justifie l'amendement n° 4. Il répond à des observations du Conseil d'État, notamment en indiquant que la CPL est saisie par le juge à titre d'expert au sens de l'article 962, alinéa 1^{er} du Code judiciaire.

Mme Françoise De Smedt estime qu'attendre la liste des défauts de qualité substantielle précise de la part du gouvernement laisse les parlementaires dans le flou. Dès lors, son groupe s'abstiendra pour ce vote.

M. Vincent De Wolf se réfère à ses justifications précédentes pour l'amendement n° 30.

Il présente et justifie l'amendement n° 31 relatif aux termes « après le premier triennat ». À défaut, il y aurait rupture d'égalité quant à l'accès pour le preneur et pour le bailleur. D'ailleurs, cette disposition est même discriminatoire pour les bailleurs entre eux puisque ceux qui ont conclu un bail récemment pourront saisir la commission à l'inverse de ceux qui donneraient un bien en location depuis plus de trois ans à un même locataire.

Il présente et justifie ensuite l'amendement n° 32 visant à remplacer les termes « le premier » par « chaque », toujours en vue d'éviter une disposition qui serait discriminatoire entre les bailleurs. L'intervenant observe que les déposants ne réagissent ni à l'amendement précédent ni à celui-ci alors que ceux-ci visent à conserver une égalité d'une part entre les locataires et les propriétaires et d'autre part, des propriétaires entre eux.

M. Martin Casier estime que les problèmes d'égalité et d'équité soulevés par M. Vincent De Wolf n'ont pas été relevés par le Conseil d'État. Il précise que le bailleur a la faculté de saisir la CPL dans des conditions différentes que celles prévues à l'article 240 du Code bruxellois du Logement qui, lui, prévoit qu'il doit le faire sur la base d'éléments nouveaux apparus après la signature du contrat

buitensporige huurprijs voorstellen. Dat zou geen zin hebben. In geval van een buitensporige huurprijs moet ze tevens een voorstel van huurprijs opnemen in haar advies.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 29 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe de integriteit van de beslissing van de bodemrechter te garanderen. Het zou niet verenigbaar zijn met de rechten van de partijen als er na de debatten een advies wordt uitgebracht.

De heer Martin Casier preciseert dat de paritaire huurcommissie kan weigeren om een dossier te behandelen als het kennelijk niet adequaat is, wat het geval is als er al een uitspraak over gedaan werd.

De heer Martin Casier dient amendement nr. 4 in en verantwoordt het. Het komt tegemoet aan de opmerkingen van de Raad van State door er onder meer op te wijzen dat de PHC door de rechter wordt ingeschakeld als deskundige in de zin van artikel 962, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

Mevrouw Françoise De Smedt vindt dat het wachten op de lijst van de regering met de aanzienlijke kwaliteitsgebreken de parlementsleden in het ongewisse laat. Bijgevolg zal haar fractie zich onthouden bij de stemming.

De heer Vincent De Wolf verwijst naar zijn vorige verantwoording van amendement nr. 30.

Hij dient amendement nr. 31 betreffende de woorden « na de eerste drie jaar » in en verantwoordt het. Anders zou de gelijkheid van toegang voor de huurder en verhuurder geschonden worden. Bovendien is deze bepaling zelfs discriminerend voor de verhuurders onderling, aangezien degenen die onlangs een huurovereenkomst hebben gesloten, de commissie zullen kunnen benaderen in tegenstelling tot degenen die een pand meer dan drie jaar lang aan eenzelfde huurder zouden verhuren.

Vervolgens dient hij amendement nr. 32 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe de woorden « de eerste » te vervangen door « elke », nog altijd om een bepaling te vermijden die de verhuurders onderling zou discrimineren. De spreker merkt op dat de indieners noch op het vorige noch op dit amendement reageren, terwijl ze ertoe strekken een gelijkheid te behouden tussen, enerzijds, de huurders en de eigenaars en, anderzijds, de eigenaars onderling.

Volgens de heer Martin Casier heeft de Raad van State de problemen met de gelijkheid en billijkheid die de Vincent De Wolf heeft opgeworpen, niet opgemerkt. Hij preciseert dat de verhuurder de PHC kan benaderen in andere omstandigheden dan die welke waarin artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode voorziet, dat rekening houdt met nieuwe elementen die zich aandienen na de

de bail et à chaque triennat. L'hypothèse visée par le texte ici concerne l'absence d'éléments nouveaux avec dès lors un palier différent de 30 %.

M. Vincent De Wolf rappelle que ce n'est pas le Conseil d'État qui légifère mais le Parlement. Il pointe une véritable inégalité entre les personnes en ce qui concerne les possibilités de saisir la CPL en fonction de la date de conclusion du bail.

M. Martin Casier précise que ce n'est pas juste après le premier triennat. Le texte mentionne « après le premier triennat » mais n'interdit pas de le faire par la suite. Ce n'est donc pas uniquement au terme du premier triennat.

M. Vincent De Wolf estime qu'il eût mieux valu alors recourir aux termes « à partir de » plutôt qu'« après ».

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 22. Il s'agit d'harmoniser les pourcentages qui sont de 30 % d'un côté et de 20 % de l'autre et également d'enrayer l'inflation.

M. Arnaud Verstraete estime que reprendre une limite de 10 % mettrait certains locataires dans une situation délicate, et cela juste parce qu'ils bénéficient d'un loyer un peu en dessous de la grille de référence. Le Conseil d'État n'interdit pas une telle différence. L'objectif est quand même de protéger les locataires.

Mme Françoise de Smedt estime qu'il ne faut pas ajouter des leviers aux propriétaires alors que les loyers sont déjà si élevés.

M. Pepijn Kennis précise que le but n'est pas d'empêcher d'avoir des loyers en-dessous du prix de référence. Néanmoins, compte tenu des remarques de ses collègues, il retire l'amendement n° 22.

M. Vincent De Wolf félicite M. Pepijn Kennis pour le contenu de cet amendement. Puisque son auteur le retire, il le redépose mot pour mot.

M. Martin Casier estime que l'amendement n'aurait pas d'effet souhaitable. D'ailleurs, le modèle parisien effectue la même distinction. Locataires et bailleurs ne sont pas dans une situation d'égalité sur le marché locatif.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 23. Il vise à améliorer l'accès à la commission paritaire locative.

ondertekening van de huurovereenkomst en na elke periode van drie jaar. Het geval waarop het voorstel doelt, betreft de afwezigheid van nieuwe elementen met bijgevolg een andere marge dan 30 %.

De heer Vincent De Wolf herinnert eraan dat niet de Raad van State, maar het Parlement wetgever is. Hij wijst op een reële ongelijkheid tussen de personen wat betreft de mogelijkheden om de PHC te benaderen naargelang de datum waarop de huurovereenkomst werd gesloten.

De heer Martin Casier preciseert dat het niet enkel om na de eerste drie jaar gaat. In de tekst staat « na de eerste drie jaar », maar verbiedt niet dat het daarna gebeurt en dus niet alleen na de eerste drie jaar.

De heer Vincent De Wolf vindt dat men beter de woorden « vanaf » in plaats van « na » had gebruikt.

De heer Pepijn Kennis dient amendement nr. 22 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe de percentages van 30 % enerzijds en 20 % anderzijds te harmoniseren en tevens de inflatie tegen te gaan.

Volgens de heer Arnaud Verstraete zou een grens van 10 % sommige huurders in een delicate situatie brengen enkel en alleen omdat ze een huurprijs betalen die iets onder de huurprijs van het referentierooster ligt. De Raad van State verbiedt een dergelijk verschil niet. Het is toch de bedoeling om de huurders te beschermen.

Mevrouw Françoise de Smedt vindt dat de eigenaars geen extra hefbomen mogen krijgen, als de huurprijzen al zo hoog liggen.

De heer Pepijn Kennis preciseert dat het niet de bedoeling is om te beletten dat de huurprijzen onder de referentiehurprijzen zakken. Rekening houdend met de opmerkingen van zijn collega's trekt hij niettemin amendement nr. 22 in.

De heer Vincent De Wolf feliciteert de heer Pepijn Kennis wegens de inhoud van zijn amendement. Aangezien de indiener zijn amendement intrekt, dient hij het opnieuw ongewijzigd in.

Volgens de heer Martin Casier zou het amendement geen wenselijke effecten hebben. Het Parijse model maakt trouwens hetzelfde onderscheid. De huurders en verhuurders staan niet op voet van gelijkheid op de huurmarkt.

De heer Pepijn Kennis dient amendement nr. 23 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe de toegang tot de paritaire huurcommissie te verbeteren.

M. Martin Casier précise que les CPAS et les AIPL accompagneront les locataires et les bailleurs dans leurs démarches. La CPL devra remettre un rapport annuel auprès du Parlement et si cette difficulté était relevée, le Code bruxellois du Logement serait adapté.

M. Martin Casier présente et justifie l'amendement n° 5.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 33. Il s'agit de s'aligner sur le dispositif des AIS en contractualisant avec les bailleurs privés. Si le propriétaire accepte de réduire le loyer au prix de référence, le gouvernement devrait garantir le paiement des loyers ainsi revus.

M. Martin Casier relate que les montants en jeu ne sont pas comparables à ceux des AIS. Concernant la volonté de contractualiser avec les bailleurs privés, il ne faudrait pas préjuger des discussions en cours au sein du gouvernement.

Mme Françoise De Smedt rappelle que le débat concerne les loyers abusifs. Ce serait un comble d'octroyer des cadeaux aux bailleurs qui ne respectent pas le droit au logement.

Mme Joëlle Maison précise que l'action 22 du PUL prévoit une assurance loyer garanti.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 34. Celui-ci à préserver la légalité du texte en respectant le droit à la vie privée.

M. Martin Casier précise que le gouvernement précisera les modalités de fonctionnement de la CPL. Ce sont des éléments qu'il n'est guère pertinent de reprendre dans l'ordonnance.

À propos de l'amendement n° 35 relatif aux subsides de fonctionnement, M. Vincent De Wolf précise que l'on ignore le nombre de personnes qui siègeront au sein de la CPL. D'après les informations disponibles, il y aurait 30.000 baux conclus par an à Bruxelles. Les auteurs du texte considèrent que 10 % seraient abusifs, il y en a donc 3.000. Si l'on estime qu'il faudra 10 heures de travail par dossier, 5 personnes à temps plein ne seront même pas suffisantes.

M. Martin Casier se réfère à ses arguments de l'amendement précédent.

De heer Martin Casier preciseert dat de OCMW's en de VIH's de huurders en verhuurders bij hun stappen zullen begeleiden. De PHC zal een jaarverslag moeten indienen bij het Parlement en als probleem zou worden opgemerkt, zou de Brusselse Huisvestingscode aangepast worden.

De heer Martin Casier dient amendement nr. 5 in en verantwoordt het.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 33 in en verantwoordt het. Het is de bedoeling zich af te stemmen op de regeling van de SVK's door overeenkomsten met de particuliere verhuurders te sluiten. Indien de eigenaar bereid is om de huurprijs te verlagen tot de referentieprijis, zou de regering moeten waarborgen dat de huur betaald wordt.

De heer Martin Casier wijst erop dat de bedragen in kwestie niet vergelijkbaar zijn met die van de SVK's. Wat betreft de wens om overeenkomsten met de particuliere verhuurders te sluiten, zou men niet mogen vooruitlopen op de besprekingen die thans binnen de regering worden gevoerd.

Mevrouw Françoise De Smedt wijst erop dat het debat over de buitensporige huurprijzen gaat. We gaan toch geen cadeaus uitdelen aan degenen die het recht op huisvesting niet respecteren.

Mevrouw Joëlle Maison preciseert dat actie 22 van het NPH in een verzekering « gewaarborgde huurprijs » voorziet.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 34 in en verantwoordt het. Het strekt ertoe de wettigheid van de tekst te behouden en tegelijk het recht op privacy te respecteren.

De heer Martin Casier preciseert dat de regering de werkingwijze van de PHC zal bepalen. Het is niet relevant om die regels op te nemen in de ordonnantie.

Wat amendement nr. 35 betreffende de werkingssubsidies betreft, preciseert de heer Vincent De Wolf dat men niet weet hoeveel personen zitting zullen nemen in de PHC. Volgens de beschikbare gegevens zouden er in Brussel 30.000 huurovereenkomsten per jaar worden gesloten. De indieners van de tekst gaan ervan uit dat in 10 % van de huurovereenkomsten de huurprijs buitensporig zou zijn. Er zijn dus 3.000 buitensporige huurprijzen. Als men uitgaat van 10 werkuren per dossier, zouden zelfs 5 VTE's niet volstaan.

De heer Martin Casier verwijst naar zijn argumenten van het vorige amendement.

M. Vincent De Wolf observe qu'en rejetant l'amendement précédent les auteurs ne s'intéressent pas à la vie privée des citoyens. En rejetant celui-ci ils ne s'intéressent pas à leur rémunération.

Mme Joëlle Maison précise que les subsides sont toujours octroyés par voie d'arrêté et ne voit aucune raison de procéder autrement en cette matière.

M. Vincent De Wolf lui rétorque que c'est pour obliger le gouvernement à les donner.

M. Martin Casier précise que ce n'est pas parce que les auteurs se prononcent contre ces deux amendements qu'ils ne s'intéressent pas à la vie privée des gens ou à leur rémunération.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 36 relatif au respect du règlement général sur la protection des données à caractère personnel.

M. Martin Casier précise que les modalités de publicité seront précisées par le gouvernement, tel que prévu par le nouvel article 107/5.

Il précise ensuite que l'amendement n° 6 supprime certains éléments superfétatoires.

Votes

L'amendement n° 3 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

L'amendement n° 28 est rejeté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

L'amendement n° 26 est rejeté par 12 voix et 3 abstentions.

L'amendement n° 29 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 4 est adopté par 9 voix contre 4 et 2 abstentions.

L'amendement n° 30 est rejeté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

L'amendement n° 31 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 32 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

De heer Vincent De Wolf merkt op dat als de indieners het vorige amendement verwerpen, ze zich niet interesseren voor het privéleven van de burgers. Als ze dit amendement verwerpen, interesseren ze zich niet voor het inkomen van de burgers.

Mevrouw Joëlle Maison preciseert dat subsidies altijd bij besluit worden verleend en ziet geen enkele reden om dat nu anders te doen.

De heer Vincent De Wolf antwoordt dat de regering er dan toe verplicht wordt subsidies te verlenen.

De heer Martin Casier preciseert dat het niet is omdat de indieners zich tegen die twee amendementen uitspreken, dat ze zich niet interesseren voor het privéleven en het inkomen van de burgers.

De heer Vincent De Wolf dient amendement nr. 36 betreffende de naleving van de algemene verordening gegevensbescherming in en verantwoordt het.

De heer Martin Casier preciseert dat de modaliteiten van de bekendmaking zullen worden gepreciseerd door de regering, zoals bepaald in het nieuwe artikel 107/5.

Vervolgens preciseert hij dat amendement nr. 6 bepaalde overtollige elementen schrapt.

Stemmingen.

Amendement nr. 3 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Amendement nr. 28 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2, bij 4 onthoudingen.

Amendement nr. 26 wordt verworpen met 12 stemmen bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 29 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 4 en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 30 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2 en 4 onthoudingen.

Amendement nr. 31 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 32 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

L'amendement n° 22 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 23 est rejeté par 10 voix contre 2 et 3 abstentions.

L'amendement n° 33 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 34 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 35 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 36 est rejeté par 9 voix contre 2 et 4 abstentions.

L'amendement n° 5 est adopté par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

L'amendement n° 6 est adopté par 13 voix contre 1 et 1 abstention.

L'article 4, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

Article 5

M. Martin Casier relate que l'amendement n° 7 est purement légistique.

Vote

L'amendement n° 7 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

Article 6

Pour l'amendement n° 8, M. Martin Casier avance la même justification que pour l'amendement n° 7.

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 13 qui concerne le caractère contraignant de la grille des loyers.

M. Martin Casier renvoie aux discussions précédentes.

Votes

L'amendement n° 8 est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

Amendement nr. 22 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

Amendement nr. 23 wordt verworpen met 10 stemmen tegen 2 en 3 onthoudingen.

Amendement nr. 33 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 34 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 35 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

Amendement nr. 36 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 2 en 4 onthoudingen.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

Amendement nr. 6 wordt aangenomen met 13 stemmen tegen 1 en 1 onthouding.

Artikel 4, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 en 5 onthoudingen..

Artikel 5

De heer Martin Casier zegt dat amendement nr. 7 van louter legistische aard is.

Stemming.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 en 5 onthoudingen.

Artikel 6

Voor amendement nr. 8 geeft de heer Martin Casier dezelfde verantwoording als voor amendement nr. 7.

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 13 voor, over de bindende aard van het rooster van de huurprijzen.

De heer Martin Casier verwijst naar de voorgaande besprekingen.

Stemmingen.

Amendement nr. 8 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3 bij 3 onthoudingen.

L'amendement n° 13 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 7

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 14. Il vise à modifier la définition de la notion de « loyer abusif ».

M. Martin Casier estime qu'il faut laisser au propriétaire une marge pour justifier certaines situations, ce que permettent les termes « loyer présumé abusif ». Une grille contraignante s'appliquerait sans tenir compte de certaines situations spécifiques, entraînant une insécurité juridique ainsi que le risque que l'ordonnance soit annulée.

Mme Françoise De Smedt répond que si une telle marge est maintenue, le locataire n'a aucune assurance de voir son loyer baisser. Cela risque de dissuader les locataires de saisir le juge de paix.

M. Martin Casier précise que les juges de paix s'emparent actuellement très peu de la grille des loyers pour des raisons juridiques. L'ordonnance donne la capacité explicite au juge de paix de réviser un loyer en prévoyant cette capacité directement dans le Code bruxellois du Logement sans devoir faire des circonvolutions juridiques comme l'a fait la juge de paix de Saint-Gilles mais avec difficultés puisqu'elle a dû s'en référer à des commentaires lors des discussions sur la grille indicative. La présomption ne constitue pas un frein pour le locataire mais la capacité laissée au propriétaire dans le cadre d'éléments de confort particuliers qui sont évoqués dans les commentaires de la présente ordonnance à propos des éléments indicatifs de confort (des éléments particulièrement remarquables en matière de hauteur de plafond, de vues sur un parc, de cheminée en marbre). Les raisons pour lesquelles un propriétaire peut justifier un loyer élevé sont balisés. Cet article crée la possibilité pour le juge de s'appuyer sur des arguments juridiques pour accorder une révision de loyer.

Mme Françoise De Smedt rétorque que si le propriétaire vient avec des éléments pour montrer que son loyer pourrait être supérieur aux 20 %, le locataire n'a pas de garantie sur ce que le juge va décider. Rien n'oblige le juge à statuer sur la base de ces critères.

Amendement nr. 13 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Artikel 7

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 14 voor en verantwoordt het. Het beoogt de omschrijving van het begrip « buitensporige huurprijs » te wijzigen.

De heer Martin Casier vindt dat de eigenaar ruimte moet krijgen om bepaalde situaties te rechtvaardigen, wat de term « vermoedelijk buitensporige huurprijs » mogelijk maakt. Een bindend rooster zou van toepassing zijn zonder rekening te houden met bepaalde specifieke situaties, met het risico dat de ordonnantie wordt vernietigd.

Mevrouw Françoise De Smedt antwoordt dat indien een dergelijke ruimte behouden blijft, de huurder geen enkele zekerheid heeft dat zijn huurprijs zal dalen. Dit zal de huurders ontmoedigen om naar de vrederechter te gaan.

De heer Martin Casier zegt dat vrederechters om juridische redenen zelden gebruik maken van het rooster van de huurprijzen. De ordonnantie biedt de vrederechter de uitdrukkelijke mogelijkheid om een huurprijs te herzien door deze mogelijkheid rechtstreeks in de Brusselse huisvestingscode op te nemen. De redenen waarom een verhuurder een hoge huur kan rechtvaardigen, zijn afgebakend en de rechter kan zich op juridische argumenten baseren om een herziening van de huurprijs toe te staan. De ordonnantie geeft de vrederechter de uitdrukkelijke bevoegdheid om een huurprijs te herzien door deze bevoegdheid rechtstreeks in de Brusselse huisvestingscode op te nemen zonder juridische omwegen te moeten volgen, zoals de vrederechter van Sint-Gillis heeft gedaan, maar met moeite, aangezien zij moest verwijzen naar commentaar tijdens de besprekingen over het indicatieve rooster. Het vermoeden is geen belemmering voor de huurder, maar de mogelijkheid van de verhuurder in het kader van bijzondere comfortkenmerken waarnaar in de opmerkingen bij deze ordonnantie wordt verwezen in verband met indicatieve comfortkenmerken (met name opmerkelijke kenmerken met betrekking tot de hoogte van het plafond, uitzicht op een park, marmeren schouw). De redenen waarom een huisbaas een hoge huur kan rechtvaardigen zijn aangegeven. Dit artikel schept de mogelijkheid voor de rechter om zich op juridische argumenten te beroepen om een huurherziening toe te staan.

Mevrouw Françoise De Smedt antwoordt dat als de verhuurder met elementen komt om aan te tonen dat zijn huur hoger zou mogen zijn dan de 20 %, de huurder geen enkele garantie heeft over wat de rechter zal beslissen. Niets verplicht de rechter om op basis van deze criteria uitspraak te doen.

Mme Joëlle Maison précise que dans un État démocratique avec une séparation des pouvoirs, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation.

M. Martin Casier relate que l'ordonnance donne au juge une base légale pour octroyer une révision de loyer sur la base de sa conviction personnelle éclairée par l'expertise de la CPL. C'est le sens même de la justice et de notre Constitution démocratique. Auparavant, ni sur la base du Code civil, ni sur la base du Code du Logement, le juge n'avait la capacité de donner droit à une révision de loyers, si ce n'est par le biais des troubles de jouissance ou de circonvolutions juridiques. Ce qui est prévu ici est de donner littéralement ce droit. Enfin, les décisions du juge seront contraignantes.

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 24. Il vise à remplacer les « 20 % » par « 10 % » dans les deux sens par rapport au loyer de référence médian.

M. Martin Casier explique qu'il n'existe aucune statistique précise quant à la distribution des loyers. Voilà pourquoi 20 % ont été prévus dans un premier temps. Si la CPL devait pointer que ces 20 % sont inefficaces par rapport à l'objectif recherché et l'empêchent de traiter des matières, l'ordonnance pourra être revue. Il s'agit également d'attendre une grille des loyers plus précise. Il faut une sécurité juridique quant à la limitation de la jouissance du droit de propriété. S'il devait s'avérer que cette marge est trop élevée pour permettre à la CPL d'effectuer son travail, ce taux pourrait être révisé à l'avenir.

Mme Joëlle Maison précise que dans d'autres régions, en France même avec un échantillon de meilleure qualité, on est toujours au-dessus de 20 %. *A fortiori*, la volonté ici est de conserver cet écart de 20 % par rapport au loyer médian.

M. Pepijn Kennis se demande pourquoi on attend une évaluation. Il est plus sûr d'aborder la chose dans l'intérêt du locataire et de rectifier ensuite au moyen d'évaluations. Il est dommage que la marge ait été doublée.

M. Vincent De Wolf présente et justifie l'amendement n° 37. Il présente et justifie ensuite les amendement n° 38 et n° 39.

Votes

L'amendement n° 14 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 24 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Mevrouw Joëlle Maison verduidelijkt dat in een democratische staat met een scheiding der machten, de rechter de beoordelingsbevoegdheid heeft.

De heer Martin Casier deelt mee dat de rechter dankzij de ordonnantie over een wettelijke grondslag beschikt om een herziening van de huurprijs toe te staan op basis van zijn persoonlijke overtuiging, die door de deskundigheid van de PHC is verlicht. Voorheen kon de rechter noch op grond van het Burgerlijk Wetboek, noch op grond van de Huisvestingscode het recht op herziening van de huurprijs geven, behalve via verstoringen van het gebruik of juridische constructies. Hier gaat het erom dit recht letterlijk te geven. Ten slotte zullen de beslissingen van de rechter bindend zijn.

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 24 voor en verantwoordt het. Het beoogt de « 20 % » te vervangen door « 10 % » in de twee richtingen, ten opzichte van de mediane referentiehurprijs.

De heer Martin Casier licht toe dat er geen precieze statistieken over de verdeling van de huurprijzen bestaan. Daarom was oorspronkelijk 20 % gepland. Mocht de PHC van oordeel zijn dat deze 20 % niet doeltreffend is om haar doel te bereiken en haar belet zaken te behandelen, dan kan de ordonnantie worden herzien. Het is ook een kwestie van wachten op een nauwkeuriger rooster van de huurprijzen. Er is behoefte aan rechtszekerheid met betrekking tot de beperking van het genot van het eigendomsrecht. Als blijkt dat deze marge te hoog is om de PHC haar werk te laten doen, kan dit tarief in de toekomst worden herzien.

Mevrouw Joëlle Maison wijst erop dat in andere gewesten, in Frankrijk zelfs met een kwaliteitsstaal, het percentage nog steeds boven de 20 % ligt. *A fortiori* is het de bedoeling dat dit verschil van 20 % ten opzichte van de mediaanhuur behouden blijft.

De heer Pepijn Kennis vraagt zich af waarom wordt gewacht op een evaluatie. Het is veiliger om de zaak in het belang van de huurder te behandelen en deze achteraf door middel van evaluaties recht te zetten. Het is jammer dat de marge is verdubbeld.

De heer Vincent De Wolf stelt amendement nr. 37 voor en verantwoordt het. Vervolgens stelt hij amendement nr. 38 en nr. 39 voor.

Stemmingen.

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

Amendement nr. 24 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

L'amendement n° 37 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 38 est rejeté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'amendement n° 39 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'article 7 est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

Article 8

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 15. Elle estime qu'il ne faut pas prévoir de délai pour saisir la CPL.

Mme Joëlle Maison rappelle les notions de convention-loi et d'autonomie de la volonté. La proposition d'ordonnance apporte un tempérament à ce principe, tempérament qu'il faut néanmoins baliser. Il s'agit d'éviter que quelqu'un qui connaît le dispositif puisse accepter n'importe quel prix pour ensuite demander une révision, ce qui le met en concurrence sur certains biens avec un grand nombre de personnes dont certains ne connaîtraient pas le mécanisme. La proportionnalité à ce tempérament est rencontrée en prévoyant un délai de latence.

Mme Françoise De Smedt estime que si un loyer est abusif, il n'y a aucune raison d'attendre.

Mme Joëlle Maison lui répond que le loyer en question est présumé abusif et non abusif. Seul le juge de paix peut décréter si un loyer est abusif.

M. Martin Casier présente et justifie l'amendement n° 9. La saisine de la CPL est dans l'intérêt du locataire puisque le cas échéant, il pourra obtenir une révision de loyer.

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 16.

M. Martin Casier estime que le Conseil d'État avait rendu un avis très clair à ce sujet. Le fait de prévoir que le locataire puisse prévoir lui-même un nouveau loyer est exclu par le Conseil d'État dans son avis sur la proposition d'ordonnance A-306/1, stipulant qu'«en permettant au locataire de réduire unilatéralement le loyer, la proposition prévoit une forme d'auto-justice qui ne peut être admise. En outre, la réglementation proposée peut être source d'arbitraire, dès lors que si le bail ne mentionne pas les critères

Amendement nr. 37 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 en 1 onthouding.

Amendement nr. 38 wordt verworpen met 9 stemmen tegen 3 en 3 onthoudingen.

Amendement nr. 39 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2 en 2 onthoudingen.

Artikel 7 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3 en 3 onthoudingen.

Artikel 8

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 15 voor en verantwoordt het. Zij vindt dat niet voorzien moet worden in een termijn om naar de PHC te gaan.

Mevrouw Joëlle Maison herinnert aan de begrippen overeenkomstenrecht en wilsautonomie. De voorgestelde ordonnantie tempert dit beginsel, maar dat moet wel duidelijk worden afgebakend. Het doel is te voorkomen dat iemand die het mechanisme kent een willekeurige prijs kan aanvaarden en vervolgens om een herziening kan vragen, waardoor hij voor bepaalde goederen zou moeten concurreren met een groot aantal mensen, waarvan sommigen het mechanisme niet zouden kennen. Aan de evenredigheid hiermee wordt tegemoet gekomen door te voorzien in een latentietijd.

Mevrouw Françoise De Smedt is van mening dat als een huurprijs buitensporig is, er geen reden is om te wachten.

Mevrouw Joëlle Maison antwoordt dat de betrokken huurprijs wordt verondersteld buitensporig te zijn en niet zeker buitensporig is. Alleen de vrederechter kan beslissen of een huurprijs buitensporig is.

De heer Martin Casier heeft amendement nr. 9 ingediend en verantwoordt. De verwijzing naar de PHC is in het belang van de huurder, omdat hij zo nodig een huurprijsherziening zal kunnen verkrijgen.

Mevrouw Françoise De Smedt licht amendement 16 toe en verantwoordt het.

De heer Martin Casier is van mening dat de Raad van State hierover een zeer duidelijk standpunt had ingenomen. De mogelijkheid voor de huurder om zelf een nieuwe huurprijs vast te stellen, wordt door de Raad van State in zijn advies over het voorstel voor ordonnantie A-306/1 verworpen, waarbij hij stelt dat door de huurder de mogelijkheid te geven de huurprijs op eenzijdige wijze te verlagen, voorziet het voorstel in een vorm van eigenrichting die niet kan worden aanvaard. Bovendien kan de voorgestelde

sur la base desquels les loyers de référence minimum et maximum peuvent être fixés, le locataire fixera le loyer en toute autonomie. ». Pour des raisons de sécurité juridique, il votera contre cet amendement.

Mme Françoise De Smedt estime que ce n'est pas de l'auto-justice puisque le propriétaire est prévenu et qu'en cas de litige, la CPL ou le juge de paix peuvent être saisis. Elle se base sur le principe juridique *exceptio non adimplenti contractus* qui signifie qu'à partir du moment où une partie ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut intervenir dans l'autre sens.

M. Vincent De Wolf présente et justifie les amendements n° 41 et 42. Pour l'amendement n° 42, revenir au premier mois de loyer pour la révision de loyer est absolument disproportionné.

Mme Joëlle Maison estime que c'est proportionné dans la mesure où cette situation vise une récidive. Si un magistrat s'est déjà prononcé contre un propriétaire à propos d'un bien, il n'est pas disproportionné de revenir *ab initio*. Même un âne ne bute pas deux fois sur la même pierre.

M. Vincent De Wolf affirme que Mme Joëlle Maison se trompe. Il pensait aussi que cela visait la récidive. Si une décision intervient sur un bien, il se pourrait qu'une révision de la grille des loyers aboutisse à une nouvelle décision sur le même bien. Il n'y aurait dans ce cas-là aucune raison de revenir *ab initio* au début du contrat.

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 17. Elle précise qu'à Paris, des amendes sont prévues en cas de récidive.

Mme Joëlle Maison estime que l'objectif n'est pas de punir le propriétaire. Il s'agit d'avoir une adéquation entre le loyer et les caractéristiques du bien. En cas de récidive, le § 6 s'appliquerait et le loyer serait révisé.

Mme Françoise De Smedt demande comment contraindre alors des propriétaires qui ne respecteraient pas les décisions de justice.

Mme Joëlle Maison estime que le trop-perçu serait restitué au locataire.

regeling aanleiding geven tot willekeur, nu indien de huurovereenkomst de criteria niet vermeldt aan de hand waarvan de minimum- en de maximumreferentiehulp kunnen worden bepaald, de huurder volledig autonoom de huurprijs bepaalt. » Om redenen van rechtszekerheid zal hij tegen dit amendement stemmen.

Mevrouw Françoise De Smedt is van mening dat het hier niet gaat om zelfrechtvaardigheid, aangezien de eigenaar verwittigd wordt, en dat in geval van geschil een beroep kan worden gedaan op de PHC of de vrederechter. Zij baseert zich op het rechtsbeginsel van *exceptio non adimplenti contractus*, wat betekent dat vanaf het ogenblik dat een partij haar verplichtingen niet nakomt, de andere partij in de andere richting kan optreden.

De heer Vincent De Wolf stelt amendementen nrs. 41 en 42 voor en verantwoordt ze. Wat amendement nr. 42 betreft, is het absoluut onevenredig om voor de herziening van de huurprijs terug te gaan naar de eerste maand huur.

Mevrouw Joëlle Maison vindt dat dit evenredig is voor zover deze situatie gericht is op een recidive. Indien een magistraat een eigenaar reeds heeft veroordeeld met betrekking tot een goed, is het niet onevenredig om *ab initio* terug te keren. Zelfs een ezel stoot zich geen tweemaal aan dezelfde steen.

De heer Vincent De Wolf zegt dat mevrouw Joëlle Maison zich vergist. Hij dacht ook dat het gericht was op recidive. Indien een beslissing is genomen over een onroerend goed, is het mogelijk dat een herziening van het huurprijzenrooster leidt tot een nieuwe beslissing over hetzelfde goed. In dat geval zou er geen reden zijn om *ab initio* terug te keren naar het begin van de overeenkomst.

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 17 voor en verantwoordt het. Zij verduidelijkt dat in Parijs boetes zijn voorzien in geval van recidive.

Mevrouw Joëlle Maison is van mening dat het niet de bedoeling is de eigenaar te straffen. Het gaat erom dat de huurprijs in overeenstemming is met de kenmerken van het goed. In geval van recidive is § 6 van toepassing en wordt de huurprijs herzien.

Mevrouw Françoise De Smedt vraagt hoe eigenaars die de gerechtelijke uitspraken niet naleven dan in toom kunnen worden gehouden.

Mevrouw Joëlle Maison zegt dat het te veel betaalde bedrag aan de huurder zou worden terugbetaald.

M. Martin Casier précise que le droit judiciaire peut prévoir des astreintes en cas de non-respect d'un jugement.

Votes

L'amendement n° 15 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 9 est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

L'amendement n° 16 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'amendement n° 41 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 42 est rejeté par 11 voix contre 2 et 2 abstentions.

L'amendement n° 17 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 8, tel qu'amendé, est adopté par 9 voix contre 3 et 3 abstentions.

Amendement n° 18

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 18.

Vote

L'amendement n° 18 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Amendement n° 27

M. Pepijn Kennis présente et justifie l'amendement n° 27.

M. Martin Casier précise qu'en vertu de la situation actuelle, la grille des loyers peut être révisée annuellement par le gouvernement. À défaut, elle est indexée.

M. Pepijn Kennis reprend l'exemple d'une augmentation de 10 % chaque année qui mènerait à une révision du même ordre. La notion de loyer abusif n'aurait plus de sens.

Vote

L'amendement n° 27 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

De heer Martin Casier specificeert dat het gerechtelijk recht kan voorzien in dwangsommen in geval van niet-nakoming van een vonnis.

Stemmingen.

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 9 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3, bij 3 onthoudingen.

Amendement nr. 16 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 41 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 42 wordt verworpen met 11 stemmen tegen 2, bij 2 onthoudingen.

Amendement nr. 17 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 8, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 3, bij 3 onthoudingen

Amendement nr. 18

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 18 voor en verantwoordt het.

Stemming

Amendement nr. 18 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 27

De heer Pepijn Kennis stelt amendement nr. 27 voor en verantwoordt het.

De heer Martin Casier verduidelijkt dat in de huidige situatie het rooster van de huurprijzen jaarlijks door de regering kan worden herzien. Anders wordt het geïndexeerd.

De heer Pepijn Kennis haalt het voorbeeld van een verhoging met 10 % per jaar aan, hetgeen zou leiden tot een herziening van dezelfde orde. Het begrip « buitensporige huurprijs » zou geen betekenis meer hebben.

Stemming

Amendement nr. 27 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement n° 19

Mme Françoise De Smedt présente et justifie l'amendement n° 19

Vote

L'amendement n° 19 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Amendement n° 20

Mme Françoise De Smedt se dit prête à accepter la nouvelle grille des loyers, pour autant qu'on limite son adaptation à l'indexation.

Mme Joëlle Maison se réfère à l'action 96 du PUL qui prévoit qu'au-delà de l'indexation, la grille des loyers sera mise à jour chaque année à partir de 2022.

Mme Françoise De Smedt se dit sidérée. Elle consent à travailler sur la nouvelle grille, en faisant d'énormes concessions, pour autant que les loyers de référence n'augmentent pas plus que l'indexation. Cela démontre l'absence de volonté de juguler l'augmentation des loyers à Bruxelles.

M. Martin Casier estime qu'il est nécessaire de réviser la grille des loyers pour la rendre correcte.

Mme Françoise De Smedt se dit prête à préciser qu'il s'agira de la nouvelle grille.

M. Martin Casier précise que suite à cette révision, le gouvernement pourra soit indexer, soit réviser la grille.

Mme Françoise De Smedt constate l'absence de volonté de se limiter à une indexation de la grille des loyers.

Vote

L'amendement n° 20 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

Article 9

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 9 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

Amendement nr. 19

Mevrouw Françoise De Smedt stelt amendement nr. 19 voor en verantwoordt het.

Stemming

Amendement nr. 19 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 20

Mevrouw Françoise De Smedt verklaart zich bereid om het nieuwe rooster van de huurprijzen te aanvaarden, op voorwaarde dat de aanpassing ervan beperkt blijft tot de indexering.

Mevrouw Joëlle Maison verwijst naar actie 96 van het NPH, waarin wordt bepaald dat het rooster van de huurprijzen, naast de indexering, vanaf 2022 jaarlijks zal worden bijgewerkt.

Mevrouw Françoise De Smedt zegt dat zij verbijsterd is. Zij stemt ermee in om met het nieuwe rooster te werken, waarbij zij enorme toegevingen doet, zolang de referentiehuurprijzen niet meer stijgen dan de indexering. Hieruit blijkt het gebrek aan wil om de stijging van de huurprijzen in Brussel een halt toe te roepen.

De heer Martin Casier is van mening dat het rooster van de huurprijzen moet worden herzien om het correct te maken.

Mevrouw Françoise De Smedt verklaart dat zij bereid is te preciseren dat het om het nieuwe rooster zal gaan.

De heer Martin Casier preciseert dat de regering na deze herziening het rooster ofwel kan indexeren, ofwel kan herzien.

Mevrouw Françoise De Smedt stelt vast dat men zich niet wil beperken tot een indexering van het huurprijzenrooster.

Stemming

Amendement nr. 20 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 9

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 9 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Article 10

M. Pepijn Kennis retire l'amendement n° 25.

Vote

L'article 10 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

Article 11

Mme Françoise de Smedt présente et justifie l'amendement n° 21.

M. Martin Casier explique que l'article 240 préexiste avec la possibilité actuelle de se baser sur la grille des loyers. Ici, une précision est ajoutée pour le juge en indiquant qu'il a le pouvoir solliciter la CPL. Le juge doit statuer en équité. Le législateur ne peut limiter le pouvoir du juge qui statuera en équité sur la base d'avis d'experts.

Votes

L'amendement n° 21 est rejeté par 12 voix contre 2 et 1 abstention.

L'article 11 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

Article 12

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 12 est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

Article 13

M. Martin Casier présente et justifie l'amendement n° 10.

Vote

L'amendement n° 10 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

Article 14

M. Martin Casier présente et justifie l'amendement n° 11. Il précise que l'article 5 qui prévoit l'inscription du loyer de référence dans le contrat de bail ne vaut pas pour les baux en vigueur.

Artikel 10

De heer Pepijn Kennis trekt amendement nr. 25 in.

Stemming

Artikel 10 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Artikel 11

Mevrouw Françoise de Smedt stelt amendement nr. 21 voor en verantwoordt het.

De heer Martin Casier legt uit dat artikel 240 reeds bestaat met de huidige mogelijkheid om het huurprijzenrooster als basis te gebruiken. Hier wordt een verduidelijking toegevoegd voor de rechter door aan te geven dat hij de bevoegdheid heeft om een beroep te doen op de PHC. De rechter moet naar billijkheid oordelen. De wetgever mag geen beperking stellen aan de bevoegdheid van de rechter die naar billijkheid beslist op basis van advies van deskundigen.

Stemming

Amendement nr. 21 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2, bij 1 onthouding.

Artikel 11 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Artikel 12

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 12 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 13

De heer Martin Casier stelt amendement nr. 10 voor en verantwoordt het.

Stemming

Amendement nr. 10 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

Artikel 14

De heer Martin Casier stelt amendement nr. 11 voor en verantwoordt het. Hij verduidelijkt dat artikel 5, waarin wordt bepaald dat de referentiehuurprijs in de huurovereenkomst wordt opgenomen, niet van toepassing is op de bestaande huurovereenkomsten.

Mme Françoise de Smedt relaie les critiques de la société civile sur les délais de mise en œuvre de l'ordonnance.

M. Martin Casier estime que pour des raisons de sécurité juridique, l'ensemble du mécanisme doit être mis en œuvre lorsque la grille des loyers aura été révisée, ce que le gouvernement s'est engagé pour début 2022.

Vote

L'amendement n° 11 est adopté par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

M. Vincent De Wolf affirme qu'à son estime, la commission ne peut pas conclure ses travaux en vertu de l'article 80.6 du règlement. Elle doit attendre l'avis du Conseil d'État, avis a été réglementairement demandé par un tiers des parlementaires de la commission.

V. Vote sur l'ensemble de la proposition d'ordonnance n° A-330/1

La proposition d'ordonnance A-330/1, dans son ensemble, est adoptée par 9 voix contre 1 et 5 abstentions.

– *Confiance est faite aux rapporteurs pour la rédaction du rapport.*

Les Rapporteurs,

Ariane de LOBKOWICZ
Pierre-Yves LUX

Le Président,

Petya OBOLENSKY

Mevrouw Françoise de Smedt brengt de kritiek van het maatschappelijk middenveld over op de termijnen voor de uitvoering van de ordonnantie.

De heer Martin Casier is van mening dat om redenen van rechtszekerheid, het hele mechanisme moet worden toegepast wanneer het rooster van de huurprijzen is herzien, waartoe de regering zich heeft verbonden tegen begin 2022.

Stemming

Amendement nr. 11 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

De heer Vincent De Wolf zegt dat naar zijn mening, de commissie haar werkzaamheden niet kan afronden op grond van artikel 80.6 van het reglement. Zij moet wachten op het advies van de Raad van State, dat overeenkomstig de voorschriften door een derde van de commissieleden werd gevraagd.

V. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie nr. A-330/1

Het geheel van het voorstel van ordonnantie nr. A-330/1, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1, bij 5 onthoudingen.

– *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.*

De Rapporteurs,

Ariane de LOBKOWICZ
Pierre-Yves LUX

De Voorzitter,

Petya OBOLENSKY

VI. Texte adopté par la commission

Chapitre I^{er} Dispositions générales

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 « Code », l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. ».

Article 3

À l'article 2, § 1^{er}, du Code, il est ajouté un 36° et un 37°, rédigés comme suit :

36° Grille indicative des loyers : la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du présent Code.

37° Loyer de référence : le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 « instaurant une grille indicative de référence des loyers ».

Chapitre II Dispositions modificatives instituant une commission paritaire locative

Article 4

Après le Chapitre III du Code, il est inséré un nouveau chapitre III/1 rédigé comme suit :

« Chapitre III/1 – La commission paritaire locative

Art. 107/1 – Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui répond aux deux conditions cumulatives suivantes :

1° ne pas être conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 § 1^{er} 4° du Code ou une agence immobilière sociale

VI. Tekst aangenomen door de commissie

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt er verstaan onder « Code » : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. ».

Artikel 3

In artikel 2, § 1, van de Code, worden een 36° en een 37° toegevoegd, luidend als volgt :

36° ndicatief rooster van de huurprijzen : het indicatief rooster van referentiehurprijzen ingevoerd door artikel 225 van deze Code.

37° Referentiehurprijs : de in het indicatief rooster van de huurprijzen opgenomen mediane huurprijs voor het bedoelde goed, ingesteld bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 « tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen ».

Hoofdstuk II Wijzigingsbepalingen tot oprichting van een paritaire huurcommissie

Artikel 4

Na Hoofdstuk III van de Code wordt een nieuw hoofdstuk III/1 ingevoegd, dat als volgt luidt :

« Hoofdstuk III/1 - De paritaire huurcommissie

Art. 107/1 – Er wordt bij de Adviesraad voor de Huisvesting een paritaire huurcommissie ingesteld die bevoegd is om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor elke woonhuurovereenkomst in het Brussels Gewest die voldoet aan de twee volgende cumulatieve voorwaarden :

1° niet gesloten zijn door een openbare vastgoedoperator zoals omschreven in artikel 2, § 1, 4° van de Code of door een sociaal verhuurkantoor

2° dont le loyer fait l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement.

La commission paritaire locative rend son avis dans les deux mois à compter de l'introduction de la demande. Cet avis comprend, le cas échéant, une proposition de loyer révisé.

Lorsque la commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personnes mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à une révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.

Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de ladite commission.

Les avis motivés de la commission paritaire locative sont non contraignants.

Art. 107/2 – La commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles 224/1, 240 et 241 du Code.

Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la commission paritaire locative afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30 % au loyer de référence, sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels intrinsèques, non imputables au preneur, du bien, ni par son environnement.

Le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques.

Le recours à la commission paritaire locative est gratuit.

Art. 107/3 – À l'unanimité de ses membres, la commission paritaire locative pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux éléments de confort substantiels, aux défauts de qualité substantiels du bien ou à son environnement.

2° waarvan de huurprijs omkaderd is bij ordonnantie of besluit van de Regering.

De paritaire huurcommissie brengt binnen twee maanden na de indiening van de aanvraag advies uit. Dat advies omvat, in voorkomend geval, een voorstel van herziene huurprijs.

Wanneer door een van de partijen bij de huurovereenkomst of door een door hem of haar gemachtigd persoon een beroep wordt gedaan op de paritaire huurcommissie en zij een advies uitbrengt tot herziening van het huurprijsbedrag, stelt ze de partijen een tot het bedrag van de huurprijs beperkte bemiddeling voor.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, wordt de als gevolg van een door de paritaire huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs van kracht met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij deze commissie.

De gemotiveerde adviezen van de paritaire huurcommissie hebben een niet-bindend karakter. ».

Art. 107/2 – De paritaire huurcommissie kan worden benaderd door iedere belanghebbende en door de rechter bij wie het verzoek aanhangig is gemaakt voor een advies over de regelmatigheid van de huurprijs overeenkomstig de artikelen 224/1, 240 en 241 van de Code.

De verhuurder of een door hem gemachtigd persoon kan de paritaire huurcommissie ook om advies vragen over de regelmatigheid van de gevraagde huurprijs na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, wanneer blijkt dat de huurprijs die op het tijdstip van de aanvraag moet worden betaald, 30 % lager ligt dan de referentiehuurprijs, zonder dat dit verschil kan worden gerechtvaardigd door substantiële en aanzienlijke kwaliteits-gebreken van het onroerend goed die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven, of door de omgeving.

De Regering bepaalt een lijst van de aanzienlijke kwaliteitsgebreken.

Het beroep op de paritaire huurcommissie is kosteloos.

Art. 107/3 – De paritaire huurcommissie zal met eenparigheid van stemmen, na een summier onderzoek, uitspraak doen over elk verzoek door een van de partijen van de huurovereenkomst of door een door deze partij gemachtigd persoon dat kennelijk ongegrond of onredelijk is, gezien de substantiële elementen van comfort, de substantiële kwaliteitsgebreken van het goed of de omgeving ervan.

Art. 107/4 – La commission paritaire locative est composée paritairement d'un nombre pair de membres dont la moitié sont des représentants des bailleurs et l'autre moitié des locataires.

La commission paritaire locative délibère de manière collégiale et se dote d'un règlement d'ordre intérieur.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la commission paritaire locative ainsi que la rémunération de ses membres.

Art. 107/5 – Les avis rendus par la commission paritaire locative font l'objet d'une publicité, à minima au travers d'une diffusion sur son site internet. Le Gouvernement arrête les modalités de cette publicité.

Art. 107/6 – Le fonctionnement et le dispositif de saisine de la commission paritaire locative font l'objet d'une évaluation annuelle présentée dans un rapport. Celui-ci est transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette évaluation. ».

Chapitre III

Dispositions modificatives en matière de loyer raisonnable et d'action en révision des loyers

Article 5

À l'article 218, § 1^{er}, du Code, un nouveau point 4bis^o est inséré entre les points 4^o et 5^o, libellé comme suit :

« 4bis^o le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ; ».

Article 6

Au paragraphe 5 du même article, il est inséré un nouveau point 4bis^o libellé comme suit :

« 4bis^o la grille indicative de référence des loyers ; ».

Article 7

L'article 224 du Code devient l'article 224/2 et un article 224 est inséré comme suit :

Art. 107/4 – De paritaire huurcommissie bestaat uit een even aantal leden, waarvan de helft bestaat uit vertegenwoordigers van de verhuurders en de helft uit vertegenwoordigers van de huurders.

De paritaire huurcommissie beraadslaagt op collegiale wijze en stelt haar eigen huishoudelijk reglement vast.

De Regering bepaalt de modaliteiten van de samenstelling, de organisatie en de werking van de paritaire huurcommissie en de bezoldiging van haar leden.

Art. 107/5 – De door de paritaire huurcommissie uitgebrachte adviezen worden openbaar gemaakt, op zijn minst door publicatie op haar website. De Regering bepaalt de modaliteiten van deze bekendmaking.

Art. 107/6 – De werking van en het mechanisme voor aanhangigmaking bij de paritaire huurcommissie worden jaarlijks geëvalueerd aan de hand van een verslag. Dit verslag wordt toegezonden aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

De Regering bepaalt de modaliteiten voor deze evaluatie. ».

Hoofdstuk III

Wijzigingsbepalingen inzake redelijke huur en huurprijsherziening

Artikel 5

In artikel 218, § 1 van de Code wordt een nieuw punt 4bis^o ingevoegd tussen de punten 4^o en 5^o, dat als volgt luidt :

« 4bis^o de referentiehurprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen ; ».

Artikel 6

In paragraaf 5 van hetzelfde artikel wordt een nieuw punt 4bis^o ingevoegd, dat als volgt luidt :

« 4bis^o het indicatief rooster van de huurprijzen ; ».

Artikel 7

Artikel 224 van de Code wordt artikel 224/2 en er wordt een artikel 224 ingevoegd dat luidt als volgt :

« Article 224 – Le loyer est présumé abusif lorsqu’il :

1. dépasse de vingt pour cent son loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu’il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ;

2. n’excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu’il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. ».

Article 8

Un article 224/1 est inséré à la suite du nouvel article 224, libellé comme suit :

« Art. 224/1 – Obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif.

§ 1^{er}. – Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l’article 224. À défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer.

§ 2. – Pour les baux de courte durée tels que définis à l’article 238 du Code d’une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois pas être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l’article 237 du Code.

« § 3. – Dans le cadre de la demande de révision visée au § 1^{er}, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elles peut saisir la commission paritaire locative visée à l’article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§ 4. – Directement ou à défaut d’accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

« Artikel 224 – De huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer :

1. de huurprijs twintig procent hoger ligt dan de referentiehuurprijs. Dit vermoeden kan worden weerlegd wanneer wordt aangetoond dat het verschil tussen de gevraagde huurprijs en de referentiehuurprijs wordt gerechtvaardigd door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving ;

2. de huurprijs niet twintig procent hoger ligt dan de referentiehuurprijs, maar substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving. ».

Artikel 8

Na het hierboven ingevoegde artikel 224 wordt een artikel 224/1 ingevoegd, dat luidt als volgt :

« Art. 224/1 – Verplichting van de verhuurder om geen buitensporige huurprijs voor te stellen en herziening van de buitensporige huurprijs.

§ 1. – De verhuurder is ertoe gehouden geen buitensporige huurprijs in de zin van artikel 224 voor te stellen. Bij ontstentenis daarvan kan de huurder om een herziening van de huurprijs verzoeken.

§ 2. – Voor de huurovereenkomsten voor korte duur in de zin van artikel 238 van de Code met een looptijd van meer dan een jaar, kan een verzoek om herziening van de buitensporige huurprijs echter niet worden ingediend tijdens de eerste twee maanden van de huurovereenkomst. Deze termijn is vastgesteld op drie maanden voor huurovereenkomsten met een langere looptijd als bedoeld in artikel 237 van de Code.

§ 3. – In het kader van het in § 1 bedoelde verzoek tot herziening kan elke partij bij de huurovereenkomst of een door haar gemachtigd persoon de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde paritaire huurcommissie om een advies te bekomen over een verzoek om herziening van de huurprijs.

De voorwaarden voor aanhangigmaking en de procedure voor de paritaire huurcommissie worden beschreven in hoofdstuk III/1 van de Code.

§ 4. – Het verzoek tot herziening van de buitensporige huurprijs kan eveneens bij de rechter aanhangig worden gemaakt, meteen of indien de partijen na de door de paritaire huurcommissie georganiseerde bemiddeling niet tot een akkoord komen.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas échéant, recevoir l'avis rendu par la commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer.

§ 5. – Le jugement qui fait droit à une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt 4 mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle dans le cadre d'une demande de révision de loyer. ».

§ 6. – Par dérogation au paragraphe 2, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif pour le même bien, peut introduire une demande de révision auprès de la commission ou du juge lorsqu'il estime que le loyer est abusif au sens de l'article, 224.1 du présent Code à tout moment du contrat de bail.

Dans ce cas et par dérogation au paragraphe 5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail. ».

Article 9

À l'article 240 du Code, l'alinéa 1^{er} est complété comme suit :

« Dans ce cadre, chaque partie peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer. Si la commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. ».

Article 10

À l'article 240 du Code, les alinéas 2 et 3 sont supprimés et remplacés par les deux alinéas suivants :

« 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, le loyer de référence du bien loué est supérieur de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence.

De rechter bij wie de zaak aldus aanhangig is gemaakt, kan overeenkomstig artikel 107/2 van deze Code verzoeken om het advies van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie om, in voorkomend geval het door de paritaire huurcommissie verstrekte advies te verkrijgen of om een advies te vragen over de billijkheid van de huurprijs.

§ 5. – De uitspraak waarbij een herziening van de huurprijs wordt toegestaan kan ten vroegste ingaan vier maanden voor de datum van de akte tot inleiding van het geding door één van de partijen bij de huurovereenkomst of door een in het kader van een verzoek tot herziening van de huurprijs door haar gemachtigd persoon.

§ 6. – In afwijking van de tweede paragraaf kan de huurder van een goed waarvan de verhuurder reeds een buitensporige huurprijs voor hetzelfde goed heeft moeten herzien, zich tot de commissie of de rechter wenden om een herziening aan te vragen indien hij van mening is dat de huurprijs buitensporig is in de zin van artikel 224.1 van deze Code op elk moment van de huurovereenkomst.

In dit geval en in afwijking van paragraaf 5 gaat, indien wordt vastgesteld dat de huurprijs buitensporig is, de herziene huurprijs in vanaf de eerste maand van de huurovereenkomst. ».

Artikel 9

In artikel 240 van de Code wordt het eerste lid als volgt aangevuld :

« In dit kader kan elke partij de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie, om advies te verkrijgen over de regelmatigheid van de huurprijs. Indien de paritaire huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs. ».

Artikel 10

In artikel 240 van de Code worden de leden 2 en 3 geschrapt en vervangen door de volgende twee leden :

« Bij ontstentenis van een akkoord tussen de partijen kan de rechter een huurprijsherziening toestaan indien vaststaat dat ten gevolge van nieuwe omstandigheden de referentiehuurprijs van het gehuurde ten minste twintig procent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip waarop het verzoek werd ingediend en dat het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen.

Si le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence, le juge peut également accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de dix pour cent au moins au 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 des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220. ».

Article 11

À l'article 240 du Code, l'alinéa 5 est remplacé comme suit :

« Le juge peut solliciter l'avis de la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code. Il statue en équité. ».

Article 12

À l'article 241, alinéa 1^{er}, du Code, les mots « valeur locative normale » sont remplacés par les mots « loyer de référence ».

Les mots « et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence. » sont ajoutés à la fin du même alinéa.

Article 13

À l'article 241 du Code, un nouvel alinéa 2 est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2, libellé comme suit :

« Chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée ou le juge peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1^{er}. Lorsque la Commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. »

Chapitre IV

Dispositions finales et transitoires

Article 14

La présente ordonnance s'applique à tous les contrats, y compris ceux signés au jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Indien het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen, kan de rechter ook een huurverhoging toekennen aan de verhuurder die aantoonst dat de referentiehuurprijs van het verhuurde goed ten minste tien procent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoekschrift wegens door hem en op zijn kosten verrichte werkzaamheden in het verhuurde goed, met uitzondering van de noodzakelijke werkzaamheden om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220. ».

Artikel 11

In artikel 240 van de Code wordt het vijfde lid als volgt vervangen :

« De rechter kan het advies inwinnen van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie. Hij doet de uitspraak naar billijkheid. ».

Artikel 12

In artikel 241, eerste lid, van de Code worden de woorden « normale huurwaarde » vervangen door de woorden « referentiehuurprijs ».

De woorden « en dat deze eigendom geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die een huurprijs lager dan de referentiehuurprijs rechtvaardigen » worden toegevoegd aan het einde van hetzelfde lid.

Artikel 13

In artikel 241 van de Code wordt tussen het eerste en het tweede lid een nieuw tweede lid ingevoegd, dat als volgt luidt :

« Elke partij bij de huurovereenkomst, een gemachtigd persoon of de rechter kan de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde Paritaire Huurcommissie, om een advies te verkrijgen over de in het eerste lid vermelde billijkheid van de huurprijs. Indien de paritaire huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs. » ».

Hoofdstuk IV

Slot- en overgangsbepalingen

Artikel 14

Deze ordonnantie is van toepassing op alle getekende overeenkomsten, met in begrip van die getekend op de dag van de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend.

La présente ordonnance entre en vigueur le dixième jour après sa publication au *Moniteur belge*.

Par dérogation à l'alinéa 2, les articles 8 à 13 de la présente ordonnance entrent en vigueur à une date fixée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Deze ordonnantie treedt in werking op de tiende dag na haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

In afwijking van het tweede lid treden de artikelen 8 tot en met 13 van deze ordonnantie in werking op een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vast te stellen datum.

VII. Amendements à la proposition d'ordonnance n° A-330/1

N° 1 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 2 par ce qui suit :

« Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par « Code », l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. ».

JUSTIFICATION

La définition du Code est mieux rédigée avec la modification – Voir point 6.1 de l'avis du Conseil d'État.

La définition de la notion de « Gouvernement » est superflue dès lors que cette notion figure uniquement dans l'article 14, alinéa 4 sauf dans les dispositions proposées qui sont insérées dans le Code bruxellois du Logement, pour lesquelles la définition prévue à l'article 2 § 1^{er}, 2^o, de ce code, s'applique déjà – Voir point 6.2 de l'avis du Conseil d'État.

N° 2 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 3 par ce qui suit :

« À l'article 2, § 1^{er}, du Code, il est ajouté un 36° et un 37°, rédigés comme suit :

36° Grille indicative des loyers : la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du présent Code.

37° Loyer de référence : le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 « instaurant une grille indicative de référence des loyers ». ».

VII. Amendementen op het voorstel van ordonnantie nr. A-330/1

NR. 1 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 2 te vervangen als volgt :

« Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder « Code » : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. ».

VERANTWOORDING

De definitie van de Code is beter geformuleerd met de wijziging – Zie punt 6.1 van het advies van de Raad van State.

De definitie van het begrip « Regering » is overbodig aangezien dit begrip enkel voorkomt in artikel 14, vierde lid, behalve in de voorgestelde bepalingen die worden ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode, waarvoor de definitie van artikel 2, § 1, 2^o van deze code reeds van toepassing is - Zie punt 6.2 van het advies van de Raad van State.

NR. 2 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 3 te vervangen als volgt :

« Aan artikel 2, § 1 van de Code worden een 36° en 37° toegevoegd, luidend als volgt :

36° Indicatief rooster van de huurprijzen : het indicatief rooster van referentiehurprijzen ingevoerd door artikel 225 van deze Code.

37° Referentiehurprijs : de in het indicatief rooster van de huurprijzen opgenomen mediane huurprijs voor het bedoelde goed, ingesteld bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 « tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen ». ».

JUSTIFICATION

L'article 2, § 1^{er}, 36°, proposé, faisant lui-même partie du Code bruxellois du Logement, les mots « du Code bruxellois du Logement » figurant dans la définition de la notion de « grille indicative des loyers » peuvent être remplacés par les mots « du présent Code » – Voir point 7 de l'avis du Conseil d'État.

L'ajout à l'article 2, § 1^{er}, 37° de l'arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 permet de faire apparaître avec suffisamment de clarté et de prévisibilité quel est le loyer de référence sur la base duquel on détermine si le loyer exigible est jugé abusif ou non – Voir point 4.3.2 du Conseil d'État.

N° 3 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 4, remplacer le chapeau et le nouvel article 107/1, comme suit :

« Après le Chapitre III du Code, il est inséré un nouveau chapitre III/1 rédigé comme suit :

« Chapitre III/1 – La commission paritaire locative

Art. 107/1 – Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui répond aux deux conditions cumulatives suivantes :

- 1° ne pas être conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 § 1^{er} 4° du Code ou une agence immobilière sociale*
- 2° dont le loyer fait l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement.*

La commission paritaire locative rend son avis dans les deux mois à compter de l'introduction de la demande. Cet avis comprend, le cas échéant, une proposition de loyer révisé.

Lorsque la commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personnes mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à une

VERANTWOORDING

Aangezien het voorgestelde artikel 2, § 1, 36° zelf deel uitmaakt van de Brusselse Huisvestingscode, kunnen de woorden « van de Brusselse Huisvestingscode » in de definitie van het begrip « indicatief rooster van de huurprijzen » worden vervangen door de woorden « van deze Code » - Zie punt 7 van het advies van de Raad van State.

De toevoeging aan artikel 2, § 1, 37° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 maakt het mogelijk om voldoende duidelijk en voorspelbaar te maken welke de referentiehuurprijs is op basis waarvan wordt bepaald of de gevraagde huurprijs al dan niet als buitensporig wordt beschouwd - Zie punt 4.3.2 van de Raad van State.

NR. 3 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4 de aanhef en het nieuwe artikel 107/1 als volgt te vervangen :

« Na Hoofdstuk III van de Code wordt een nieuw hoofdstuk III/1 ingevoegd, dat als volgt luidt :

« Hoofdstuk III/1 - De paritaire huurcommissie

Art. 107/1 – Er wordt bij de Adviesraad voor de Huisvesting een paritaire huurcommissie ingesteld die bevoegd is om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor elke woonhuurovereenkomst in het Brussels Gewest die voldoet aan de twee volgende cumulatieve voorwaarden :

- 1° niet gesloten zijn door een openbare vastgoedoperator zoals omschreven in artikel 2, § 1, 4° van de Code of door een sociaal verhuurkantoor*
- 2° waarvan de huurprijs onderworpen in aan regeling bij ordonnantie of besluit van de Regering.*

De paritaire huurcommissie brengt binnen twee maanden na de indiening van de aanvraag advies uit. Dat advies omvat, in voorkomend geval, een voorstel van herziene huurprijs.

Wanneer door een van de partijen bij de huurovereenkomst of door een door hem of haar gemachtigd persoon een beroep wordt gedaan op de paritaire huurcommissie

révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.

Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de ladite commission.

Les avis motivés de la commission paritaire locative sont non contraignants. ».

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du Conseil d'État en son point 8.1, il est proposé d'éviter les renumérotations des chapitres existants du titre IV du Code bruxellois du Logement. Par conséquent, il est préférable d'insérer un chapitre III/1 dans le titre IV du Code bruxellois du Logement.

Une proposition de clarification proposée par le CCL est également intégrée dans le présent amendement : si l'avis de la CPL tend à réviser le loyer, celui-ci devra intégrer une proposition de loyer révisé qui sera alors soumis à la conciliation.

Comme indiqué dans l'avis du Conseil d'État en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3, des précisions et une homogénéisation des termes qui visent les personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées. Il s'agit donc bien de permettre aux parties prenantes au bail ou à des personnes mandatées par elles de saisir la CPL pour obtenir un avis sur la révision du loyer en vue d'une possible conciliation.

Le point 8.4 de l'avis du Conseil d'État proposait d'uniformiser la terminologie au sein de la proposition quant à la dénomination de la CPL. Ces modifications sont intégrées dans le présent amendement.

Enfin, le Conseil d'État pointait en sa remarque 8.5, qu'en ce qui concerne l'article 107/1, alinéa 5, Il semble relever de la tautologie de faire état d'un avis consultatif. Dès lors, les mots « consultatifs et » doivent être supprimés.

Enfin, le champ d'application de l'ordonnance est précisé pour répondre d'une part à l'avis du CCL qui proposait d'exclure les logements mis en location par une agence immobilière sociale et d'autre part de préciser la situation pour les régies communales, de cpas ou les logements libre des communes. Sont ainsi exclus du champ d'application de la présente ordonnance : les logements

en zij een advies uitbrengt tot herziening van het huurprijnsbedrag, stelt ze de partijen een tot het bedrag van de huurprijs beperkte bemiddeling voor.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, wordt de als gevolg van een door de paritaire huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs van kracht met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij deze commissie.

De gemotiveerde adviezen van de paritaire huurcommissie hebben een niet-bindend karakter. ».

VERANTWOORDING

Zoals aangegeven in het advies van de Raad van State in punt 8.1, wordt voorgesteld om de bestaande hoofdstukken van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode niet te hernummeren. Daarom verdient het de voorkeur een hoofdstuk III/1 in te voegen in titel IV van de Brusselse Huisvestingscode.

Tevens wordt een door de ARH voorgestelde verduidelijking opgenomen in dit amendement : indien het advies van de PHC neigt naar een herziening van de huurprijs, zal het een voorstel voor een herziene huurprijs moeten omvatten dat vervolgens ter bemiddeling zal worden voorgelegd.

Zoals aangegeven in de punten 8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het advies van de Raad van State, werden de termen die verwijzen naar de personen die een beroep kunnen doen op de PHC verduidelijkt en gehomogeniseerd. Het gaat er dus om de partijen bij de huurovereenkomst of de door hen gemachtigde personen in staat te stellen zich tot de PHC te wenden om een advies in te winnen over de herziening van de huurprijs met het oog op een eventuele bemiddeling.

In punt 8.4 van het advies van de Raad van State werd voorgesteld de terminologie in het voorstel met betrekking tot de benaming van de PHC uniform te maken. Die wijzigingen zijn in dit amendement verwerkt.

Tot slot wees de Raad van State er in zijn opmerking 8.5 op dat het wat betreft artikel 107/1, vijfde lid, tautologisch lijkt om te verwijzen naar een raadgevend advies. Daarom moeten de woorden « adviserend en » worden geschrapt.

Ten slotte wordt het toepassingsgebied van de ordonnantie verduidelijkt, om enerzijds tegemoet te komen aan het advies van de PHC, die voorstelde woningen die door een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd uit te sluiten, en anderzijds de situatie te verduidelijken voor de gemeentebedrijven, de OCMW's of de vrije woningen van de gemeenten. Zo zijn uitgesloten van het toepassingsgebied

libres des communes, régies communales et CPAS dont le loyer est encadré par la Région. Les logements qui font l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté ont bénéficié d'un subside régional soit pour leur construction soit pour leur rénovation. En contrepartie, le gouvernement a déterminé des loyers encadrés (par exemple le contrat de quartier). La condition 2° vise à inclure dans le champ d'application de la CPL, les logements loués à prix libre par les communes, les régies communales et les CPAS car n'ayant bénéficié d'aucun subside régional pour leur construction ou leur rénovation. Précisons à ce stade que la perception d'une allocation loyer par le locataire n'intervient donc en rien dans le champ d'application de la présente ordonnance.

N° 4 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 4, remplacer le nouvel article 107/2 comme suit :

« Art. 107/2 – La commission paritaire locative peut être saisie par une des parties prenantes au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle ou encore par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles 224/1, 240 et 241 du Code.

Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la commission afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30 % au loyer de référence, sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels intrinsèques, non imputables au preneur, du bien, ni par son environnement.

Le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques.

Le recours à la commission paritaire locative est gratuit. ».

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du Conseil d'État en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3, des précisions et une

van de huidige ordonnantie : de vrije woningen van de gemeenten, de gemeentebedrijven en de OCMW's waarvan de huur door het Gewest wordt geregeld. De woningen die bij ordonnantie of bij besluit aan regeling zijn onderworpen, hebben hetzij voor hun bouw, hetzij voor hun renovatie een gewestelijke subsidie ontvangen. In ruil daarvoor heeft de overheid geregelde huurprijzen vastgesteld (e.g. wijkcontract). De tweede voorwaarde heeft tot doel woningen die door de gemeenten, de gemeentebedrijven en de OCMW's tegen een vrije prijs worden verhuurd omdat zij geen subsidie van het Gewest hebben ontvangen voor de bouw of renovatie ervan, in het toepassingsgebied van de PHC op te nemen. In dit stadium dient erop te worden gewezen dat het ontvangen van een huurtoelage door de huurder niets te maken heeft met het toepassingsgebied van deze ordonnantie valt.

NR. 4 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, het nieuwe artikel 107/2 als volgt te vervangen :

« Art. 107/2 – De paritaire huurcommissie kan worden benaderd door een van de partijen bij de huurovereenkomst, een door hen gemandateerde persoon of nog door de rechter bij wie het verzoek om een advies over de correctheid van de huurprijs aanhangig is gemaakt, overeenkomstig de artikelen 224/1, 240 en 241 van de Code.

De verhuurder of een door hem gemachtigd persoon kan de commissie ook om advies vragen over de regelmatigheid van de gevraagde huurprijs na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, wanneer blijkt dat de huurprijs die op het tijdstip van de aanvraag moet worden betaald, 30 % lager ligt dan de referentiehurprijs, zonder dat dit verschil kan worden gerechtvaardigd door substantiële kwaliteitsgebreken van het onroerend goed die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven, of door de omgeving.

De Regering bepaalt een lijst van de aanzienlijke kwaliteitsgebreken.

Het beroep op de paritaire huurcommissie is kosteloos. ».

VERANTWOORDING

Zoals vermeld wordt in de punten 8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het advies van de Raad van State, werden de termen

homogénéisation des termes qui visent les personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées. Il s'agit donc bien de permettre aux parties prenantes au bail ou à des personnes mandatées par elles de saisir la CPL pour obtenir un avis sur la révision du loyer en vue d'une possible conciliation et de permettre, dans le cas d'une procédure judiciaire de révision de loyer pour laquelle un juge a été saisi, à celui-ci de saisir la CPL au titre d'expert conformément à la possibilité érigée à l'article 962, alinéa 1^{er} du Code judiciaire pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer ainsi qu'une proposition de loyer révisé.

Le Conseil d'État a pointé dans ses remarques 4.3.3.1 et suivants la nécessité d'offrir une meilleure prévisibilité et sécurité juridique aux concepts de « défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement ou de l'environnement ». En terme de sécurité juridique, précisons que par défauts de qualité substantiels intrinsèques du logement ou de l'environnement, nous visons bien des défauts substantiels intrinsèques entachant le bien sur lesquels le bailleur a une l'emprise ou des défauts liés à l'environnement immédiat dudit bien, préexistants à la signature du bail et dont, dans les deux cas, il n'a pas été tenu compte lors de la fixation du loyer. Par ailleurs, au regard d'une meilleure prévisibilité, il est maintenant proposé que le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques.

N° 5 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 4, au 2^e alinéa du nouvel article 107/2, au nouvel article 107/3, aux alinéas 1^{er} et deuxième du nouvel article 107/4, à l'alinéa premier du nouvel article 107/5, remplacer le mot « *commission* » par les mots « *commission paritaire locative* ».

JUSTIFICATION

Le point 8.4 de l'avis du Conseil d'État proposait d'uniformiser la terminologie au sein de la proposition quant à la dénomination de la CPL. Ces modifications sont intégrées dans le présent amendement.

betreffende de personen die zich tot de PHC mogen wenden, gepreciseerd en geharmoniseerd. Het gaat er dus wel degelijk om de partijen bij de huurovereenkomst of de door hen gemandateerde personen toe te staan zich tot de PHC te wenden om een advies te krijgen over de herziening van de huurprijs met het oog op een eventuele verzoening en om, in geval van een gerechtelijke procedure tot herziening van de huurprijs die bij een rechter aanhangig is gemaakt, deze laatste toe te staan zich tot de PHC te wenden als deskundige, overeenkomstig de in artikel 962, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek bepaalde mogelijkheid om een advies te krijgen over het verzoek tot herziening van de huurprijs, alsook een voorstel voor een herziene huurprijs.

De Raad van State heeft in zijn opmerkingen 4.3.3.1 en volgende gewezen op de noodzaak om meer voorspelbaarheid en rechtszekerheid te verschaffen over de begrippen « aanzienlijke kwaliteitsgebreken aan de woning of de omgeving ». Inzake rechtszekerheid verduidelijken wij dat met « aanzienlijke kwaliteitsgebreken aan de woning of de omgeving wel degelijk substantiële kwaliteitsgebreken bedoelen die eigen zijn aan de woning waarop de eigenaar vat heeft of gebreken die te maken hebben met de onmiddellijke omgeving van voornoemd goed, die bestonden voor de ondertekening van de huurovereenkomst en waarmee in beide gevallen geen rekening werd gehouden bij het bepalen van de huurprijs. Met het oog op meer voorspelbaarheid wordt nu voorgesteld dat de Regering een lijst met substantiële kwaliteitsgebreken zou opstellen.

NR. 5 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, tweede lid, van het nieuwe artikel 107/2, in het nieuwe artikel 107/3, in het eerste en tweede lid van het nieuwe artikel 107/4, in het eerste lid van het nieuwe artikel 107/5, het woord « *commissie* » te vervangen door de woorden « *paritaire huurcommissie* ».

VERANTWOORDING

In punt 8.4 van zijn advies stelt de Raad van State voor om in het voorstel een uniforme benaming voor de PHC te gebruiken. Die wijzigingen worden geïntegreerd in dit amendement.

N° 6 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 4, dernier alinéa, supprimer les mots :

« Les actuels chapitres IV, V, VI, VII, VIII, IX et X du Titre 4 du Code sont ainsi renumérotés respectivement V, VI, VII, VIII, IX, X et XI. ».

JUSTIFICATION

Suivant les amendements précédents, cette renumérotation n'a plus lieu d'être.

N° 7 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 5 comme suit :

« À l'article 218, § 1^{er}, du Code, un nouveau point 4bis° est inséré entre les points 4° et 5°, libellé comme suit :

« 4bis° le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ; ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas conseillé de renuméroter les chapitres existants du titre IV du Code bruxellois du Logement, compte tenu des inconvénients liées à une telle pratique – Voir point 8.1 de l'avis du Conseil d'État.

NR. 6 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, laatste lid, de volgende zin te schrappen :

« De huidige hoofdstukken IV, V, VI, VII, VIII, IX en X van titel 4 van de Code worden aldus respectievelijk vernummerd tot V, VI, VII, VIII, IX, X en XI. ».

VERANTWOORDING

Volgens de voorgaande amendementen is er geen reden meer voor de vernummering.

NR. 7 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 5 als volgt te vervangen :

« In artikel 218, § 1, van de Code wordt een nieuw punt 4bis° ingevoegd tussen de punten 4° en 5°, dat als volgt luidt :

« 4bis° de referentiehulprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehulprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen ; ».

VERANTWOORDING

Het is niet aangewezen de bestaande hoofdstukken van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode te vernummeren, rekening houdend met de nadelen van een dergelijke ingreep – Zie punt 8.1 van het advies van de Raad van State.

N° 8 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 6 comme suit :

« Au paragraphe 5 du même article, il est inséré un nouveau point 4bis° libellé comme suit :

« 4bis° la grille indicative de référence des loyers ; » ».

JUSTIFICATION

Il n'est pas conseillé de renuméroter les chapitres existants du titre IV du Code bruxellois du Logement, compte tenu des inconvénients liés à une telle pratique – Voir point 8.1 de l'avis du Conseil d'État.

N° 9 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

À l'article 8, remplacer les § 3, § 4 et § 5 du nouvel article 224/1 comme suit :

« § 3. – Dans le cadre de la demande de révision visée au § 1^{er}, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elles peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§ 4. – Directement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas

NR. 8 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 6 als volgt te vervangen :

« In paragraaf 5 van hetzelfde artikel wordt een nieuw punt 4bis° ingevoegd, luidend als volgt :

« 4bis° het indicatief rooster van referentiehuurprijzen ; » ».

VERANTWOORDING

Het is niet aangewezen de bestaande hoofdstukken van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode te vernummeren, rekening houdend met de nadelen van een dergelijke ingreep – Zie punt 8.1 van het advies van de Raad van State.

NR. 9 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

In artikel 8, § 3, § 4 en § 5 van het nieuwe artikel 224/1 te vervangen als volgt :

« § 3. – In het kader van het in § 1 bedoelde verzoek tot herziening kan elke partij bij de huurovereenkomst of een door haar gemachtigd persoon de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde paritaire huurcommissie om een advies te bekomen over een verzoek om herziening van de huurprijs.

De voorwaarden voor aanhangigmaking en de procedure voor de paritaire huurcommissie worden beschreven in hoofdstuk III/1 van de Code.

§ 4. – Het verzoek tot herziening van de buitensporige huurprijs kan eveneens bij de rechter aanhangig worden gemaakt, meteen of indien de partijen na de door de paritaire huurcommissie georganiseerde bemiddeling niet tot een akkoord komen.

De rechter bij wie de zaak aldus aanhangig is gemaakt, kan overeenkomstig artikel 107/2 van deze Code verzoeken om het advies van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde

échéant, recevoir l'avis rendu par la commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer.

§ 5. – Le jugement qui fait droit à une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt 4 mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle dans le cadre d'une demande de révision de loyer. ».

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du Conseil d'État en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3, des précisions et une homogénéisation des termes qui visent les personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées. Des modifications en ce sens ont été introduites au sein du § 3.

Les paragraphes 3, 4 et 5 sont adaptés afin de refléter au mieux l'intention de donner d'une manière générale au juge la possibilité de demander l'avis de la commission paritaire locative, même dans le cas où il a directement été saisi et la commission n'a dès lors pas rendu d'avis – Voir point 9.1 et 9.2 de l'avis du Conseil d'État.

Afin de répondre aux remarques des points 5.2, 5.3 et 5.4 du Conseil d'État qui visent à ne pas donner un caractère juridictionnel à la CPL, la date d'application du loyer révisé ne fait plus référence à la CPL. Un délai maximal de 4 mois est néanmoins proposé au juge afin qu'il puisse tenir compte d'une éventuelle saisine de la CPL préalable à l'acte introductif d'instance. Ce délai a pour vocation d'encourager les parties à privilégier le passage par l'organe de médiation qu'est la CPL avant de judiciariser la demande en révision de loyer et d'ainsi assurer le rôle effectif de la CPL comme organe d'avis et de conciliation.

N° 10 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 13 comme suit :

« À l'article 241 du Code, un nouvel alinéa 2 est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2, libellé comme suit :

paritaire huurcommissie om, in voorkomend geval het door de paritaire huurcommissie verstrekte advies te verkrijgen of om een advies te vragen over de billijkheid van de huurprijs.

§ 5. – De uitspraak waarbij een herziening van de huurprijs wordt toegestaan kan ten vroegste ingaan vier maanden voor de datum van de akte tot inleiding van het geding door één van de partijen bij de huurovereenkomst of door een in het kader van een verzoek tot herziening van de huurprijs door haar gemachtigd persoon. ».

VERANTWOORDING

Zoals vermeld in punt 8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het advies van de Raad van State, werden de bewoordingen die verwijzen naar de personen die zaken aanhangig kunnen maken bij de PHC verduidelijkt en samenhangend gemaakt. Wijzigingen in die zin werden aangebracht in § 3.

De paragrafen 3, 4 en 5 worden aangepast om zo goed mogelijk de bedoeling weer te geven om de rechter in het algemeen de mogelijkheid te bieden te verzoeken om het advies van de paritaire huurcommissie, ook in gevallen waarin de zaak rechtstreeks bij hem aanhangig is gemaakt en de commissie dus geen advies heeft uitgebracht - zie punt 9.1 en 9.2 van het advies van de Raad van State.

Teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen in punt 5.2, 5.3 en 5.4 van de Raad van State, die ertoe strekken de PHC geen rechtsprekend karakter te geven, verwijst de toepassingsdatum van de herziene huurprijs niet meer naar de PHC. Niettemin wordt een maximumtermijn van 4 maanden voorgesteld aan de rechter, opdat hij rekening zou kunnen houden met een eventuele aanhangigmaking bij de PHC, die voorafgaat aan de akte tot inleiding van het geding. Deze termijn heeft tot doel te partijen aan te moedigen de voorkeur te geven aan een bemiddelingsorgaan zoals de PHC, alvorens een verzoek tot herziening van de huurprijs bij de rechter in te dienen en aldus ervoor te zorgen dat de PHC werkelijk de rol heeft van advies- en bemiddelingsorgaan.

NR. 10 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 13 te vervangen als volgt :

« Een nieuw lid in te voegen tussen het eerste en het tweede lid van artikel 241 van de Code, luidend als volgt :

« Chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée ou le juge peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1^{er}. Lorsque la Commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer. » ».

JUSTIFICATION

Comme indiqué dans l'avis du Conseil d'État en ses points 8.6.1, 8.6.2 et 8.6.3, des précisions et une homogénéisation des termes qui visent les personnes pouvant saisir la CPL ont été opérées.

N° 11 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, Mmes Zoé GENOT, Carla DEJONGHE, Joëlle MAISON et M. Fouad AHIDAR)

Dispositif

Remplacer l'article 14 comme suit :

« La présente ordonnance s'applique à tous les contrats, y compris ceux signés à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

La présente ordonnance entre en vigueur le dixième jour après sa publication au Moniteur belge.

Par dérogation à l'alinéa 2, les articles 8 à 13 de la présente ordonnance entrent en vigueur à une date fixée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. ».

JUSTIFICATION

Selon l'article 14, alinéas 3 et 4, de la proposition, l'ordonnance devait entrer en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception des articles 8 à 13. La date d'entrée en vigueur de l'ordonnance doit permettre au justiciable de disposer d'un délai suffisant pour prendre connaissance de la nouvelle réglementaire et s'y conformer, dix jours semble suffisant – Voir point 11.1 de l'avis du Conseil d'État

Le deuxième alinéa est supprimé conformément aux points 11.2.1 et 11.2.2 de l'avis du Conseil d'État. Notons néanmoins que, comme évoqué au point 11.2.2 de l'avis du Conseil d'État, nous précisons que l'exigence prévue

« Elke partij bij de huurovereenkomst, een gemachtigd persoon of de rechter kan de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde Paritaire Huurcommissie, om een advies te verkrijgen over de in het eerste lid vermelde billijkheid van de huurprijs. Indien de paritaire huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs. » ».

VERANTWOORDING

Zoals vermeld in punt 8.6.1, 8.6.2 en 8.6.3 van het advies van de Raad van State, werden de termen die verwijzen naar de personen die zaken aanhangig kunnen maken bij de PHC verduidelijkt en samenhangend gemaakt.

NR. 11 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE, mevr. Zoé GENOT, mevr. Carla DEJONGHE, mevr. Joëlle MAISON en de heer Fouad AHIDAR)

Verzoekend gedeelte

Artikel 14 te vervangen als volgt :

« Deze ordonnantie is van toepassing op alle overeenkomsten, met inbegrip van degene die vanaf de dag van de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend.

Deze ordonnantie treedt in werking op de tiende dag van haar bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

In afwijking van het tweede lid treden de artikelen 8 tot en met 13 van deze ordonnantie in werking op een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vast te stellen datum. ».

VERANTWOORDING

Volgens artikel 14, derde en vierde lid, moest de ordonnantie in werking treden op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van de artikelen 8 tot 13. De datum van inwerkingtreding van de ordonnantie moet rechtzoekende de voldoende tijd geven om kennis te nemen van de nieuwe regelgeving en zich daaraan te houden, tien dagen lijken voldoende – Zie punt 11.1 van het advies van de Raad van State.

Het tweede lid wordt geschrapt, overeenkomstig punt 11.2.1 en 11.2.2 van het advies van de Raad van State. Zoals vermeld in punt 11.2.2 van het Advies van de Raad van State, zij erop gewezen dat wij verduidelijken dat uiteraard

à l'article 218, § 1^{er}, 5^o du Code, proposée par la présente ordonnance ne peut évidemment être totalement satisfaite.

N° 12 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 3

Remplacer le nouveau point 36° comme suit :

« 36° Grille contraignante des loyers : la grille contraignante de référence des loyers instituée par l'article 225 du Code bruxellois du Logement. ».

JUSTIFICATION

Il est indispensable, pour assurer une réelle baisse des loyers des immeubles loués en Région bruxelloise, que la grille des loyers soit contraignante. Ce principe est fondamental, les montants établis par la grille liant alors de façon contraignante le bailleur, le locataire, ainsi que la commission paritaire locative ou les juridictions.

La grille indicative existe depuis 2016 et n'a pas eu d'effet sur le montant des loyers. Les loyers à Bruxelles ont continué à augmenter jusqu'à un point où de plus en plus de familles doivent se loger dans des appartements trop exigus, insalubres... La part des revenus des ménages consacrée à payer les loyers augmente d'année en année forçant les familles à devoir réduire d'autres dépenses, comme faire des économies sur les soins de santé notamment. L'augmentation incessante des loyers est un facteur d'appauvrissement de la population bruxelloise. Une des causes également de l'augmentation du nombre de sans-abris. Dans la moitié des cas des départs des familles en dehors de la Région bruxelloise, les raisons invoquées sont le logement trop cher. L'exigence d'une grille contraignante est d'autre part une demande de longue date de la société civile. Seule une grille des loyers qui est contraignante peut arrêter la hausse des loyers à Bruxelles.

N° 13 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 6

Remplacer le mot « indicative » par le mot « contraignante ».

niet geheel kan voldaan worden aan de in artikel 218, § 1^{er}, 5^o van het Wetboek vermelde vereiste, die wordt voorgesteld in deze ordonnantie.

NR. 12 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 3

Het nieuwe punt 36° te vervangen als volgt :

« 36° Bindend rooster van huurprijzen : het door artikel 225 van de Brusselse Huisvestingcode ingesteld bindend rooster van huurprijzen. ».

VERANTWOORDING

Om te zorgen voor een reële daling van de huurprijzen van huurwoningen in het Brussels Gewest, is het van essentieel belang dat het rooster van de huurprijzen bindend is. Dit beginsel is van fundamenteel belang, aangezien de door het rooster vastgestelde bedragen dan bindend zijn voor de verhuurder, de huurder, alsook voor de paritaire huurcommissie of de rechtbanken.

Het indicatief rooster bestaat sedert 2016 en heeft geen invloed gehad op het bedrag van de huurprijzen. De huurprijzen in Brussel zijn zodanig blijven stijgen dat steeds meer gezinnen in krappe, ongezonde appartementen moeten wonen. Het deel van het gezinsinkomen dat aan huur wordt besteed, stijgt jaar na jaar, waardoor gezinnen gedwongen worden te bezuinigen op andere uitgaven, zoals gezondheidszorg. De voortdurende stijging van de huurprijzen is een factor in de verarming van de Brusselse bevolking. Het is ook een van de oorzaken van de toename van het aantal daklozen. In de helft van de gevallen waarin gezinnen het Brussels Gewest verlaten, wordt als reden opgegeven dat de huisvesting te duur is. De eis van een bindend rooster is voorts een oude eis van het maatschappelijk middenveld. Alleen een bindend rooster van de huurprijzen kan de stijging van de huurprijzen in Brussel een halt toeroepen.

NR. 13 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 6

Het woord « indicatief » te vervangen door het woord « bindend ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une adaptation nécessaire afin de mettre le texte en conformité avec l'existence d'une grille des loyers contraignante.

N° 14 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 7

Remplacer l'article comme suit :

« Article 224 – Le loyer est abusif lorsqu'il

1. Dépasse le loyer maximal indiqué par la grille des loyers pour le bien visé

2. N'excède pas le loyer maximal indiqué par la grille des loyers pour le bien visé, mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ».

JUSTIFICATION

La notion de loyer abusif doit être limitée au dépassement des montants fixés par la grille des loyers.

Les prix fixés dans la grille étant suffisamment hauts, il n'est pas nécessaire de limiter le caractère abusif du loyer aux loyers supérieurs à 20 % de leur montant de référence, au risque de priver la grille d'une grande partie de ses effets.

Par ailleurs, pour rendre cette grille effective et contraignante, il ne peut être question de présomption réfragable sur la base d'éléments de confort ou d'environnement subjectifs. La grille proposant une fourchette de prix, il sera déjà possible de moduler le prix du loyer en fonction de la qualité du bien.

N° 15 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 8

Au nouvel article 224/1, supprimer le § 2.

VERANTWOORDING

Dit is een noodzakelijke aanpassing om de tekst in overeenstemming te brengen met het bestaan van een bindend rooster van de huurprijzen.

NR. 14 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 7

Het artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 224 – De huurprijs is buitensporig wanneer

1. de huurprijs hoger ligt dan de in het huurprijzenrooster vermelde maximale huurprijs voor het bedoelde goed

2. de huurprijs niet hoger ligt dan de in het huurprijzenrooster vermelde maximale huurprijs voor het bedoelde goed, maar het goed substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving. ».

VERANTWOORDING

Het begrip buitensporige huurprijs moet beperkt worden tot de overschrijding van de in het huurprijzenrooster vastgestelde bedragen.

Aangezien de in het rooster vastgestelde prijzen voldoende hoog zijn, is het niet nodig het buitensporig karakter te beperken tot huurprijzen die hoger zijn dan 20 % van hun referentiebedrag, met het risico dat het rooster een groot deel van zijn effecten zou verliezen.

Om dit rooster doeltreffend en bindend te maken, kan er bovendien geen sprake zijn van een weerlegbaar vermoeden op basis van subjectieve elementen van comfort of omgeving. Aangezien het rooster een prijsvork voorstelt, zal het reeds mogelijk zijn de huurprijs te moduleren naar gelang van de kwaliteit van het onroerend goed.

NR. 15 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 8

§ 2 te schrappen in het nieuwe artikel 224/1.

JUSTIFICATION

Il n'est pas nécessaire de prévoir un délai durant lequel le montant du loyer ne pourrait être révisé. Cela aboutira à pénaliser le locataire, partie faible du contrat de bail, en rajoutant un nouvel obstacle dans le processus d'établissement d'un loyer raisonnable.

N° 16 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 8

Insérer un nouveau paragraphe § 3/1, rédigé comme suit :

« § 3/1. En l'absence d'accord entre les parties au contrat de bail quant à l'adaptation du montant du loyer à la grille des loyers, le locataire peut de sa propre initiative réduire le loyer trop élevé jusqu'au montant du loyer de référence maximum tel que contenu dans le contrat de bail conformément à l'article 218 du Code. Au moins 30 jours avant de procéder à une telle réduction du loyer, le locataire enverra au bailleur un courrier recommandé de mise en demeure lui signalant que ce dernier manque à ses obligations contractuelles en n'adaptant pas le loyer à la grille des loyers, le sommant d'adapter le loyer en conséquence et lui indiquant qu'à défaut de régularisation dans les 15 jours, le loyer correspondant à la grille des loyers sera d'application. Ce courrier reprend le loyer de référence applicable et les critères sur lesquels il est calculé.

Si le contrat de bail ne contient pas les critères permettant d'établir avec certitude les loyers de référence maximum et minimum conformément à la grille des loyers en violation de l'article 218 du Code, le locataire pourra établir de sa propre initiative le montant du loyer au niveau qu'il déterminera, sans pouvoir être considéré en défaut d'exécution de son obligation de paiement de loyer. Au moins 30 jours avant de procéder à une telle réduction du loyer, le locataire enverra au bailleur un courrier recommandé de mise en demeure lui signalant que ce dernier manque à ses obligations contractuelles en n'adaptant pas le loyer à la grille des loyers, le sommant d'adapter le loyer en conséquence et lui indiquant qu'à défaut de régularisation dans les 15 jours, le loyer correspondant à la grille sera d'application. Ce courrier reprend le loyer de référence applicable et les critères sur lesquels il est calculé.

VERANTWOORDING

Het is niet nodig te voorzien in een periode gedurende welke het bedrag van de huurprijs niet kan worden herzien. Dit zal leiden tot benadeling van de huurder, de zwakke partij bij de huurovereenkomst, door een nieuwe hinderpaal toe te voegen aan het proces om een redelijke huurprijs vast te stellen.

NR. 16 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 8

Een nieuwe paragraaf § 3/1 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 3/1. Bij gebreke van een akkoord tussen de partijen bij de huurovereenkomst inzake de aanpassing van de huurprijs aan het rooster van de huurprijzen, kan de huurder op eigen initiatief de te hoge huurprijs verlagen tot het bedrag van de maximale referentiehurprijs zoals vermeld in de huurovereenkomst, overeenkomstig artikel 218 van de Code. Ten minste 30 dagen voordat hij tot een dergelijke verlaging van de huurprijs overgaat, stuurt de huurder een aangetekende aanmaningsbrief aan de huurder waarin hij aangeeft dat deze zijn contractuele verplichtingen niet nakomt door de huurprijs niet aan te passen aan het rooster van de huurprijzen, waarin hij hem aanmaant de huurprijs dienovereenkomstig aan te passen en waarin hij aangeeft dat bij gebreke van regularisatie binnen 15 dagen het met het rooster van de huurprijzen overeenkomende tarief zal worden toegepast. Deze brief vermeldt de toepasselijke referentiehurprijs en de criteria op basis waarvan deze wordt berekend.

Indien de huurovereenkomst niet de criteria bevat om met zekerheid de maximum- en minimumreferentiehurprijs vast te stellen overeenkomstig het rooster van de huurprijzen, in strijd met artikel 218 van het Wetboek, kan de huurder het bedrag van de huurprijs op eigen initiatief vaststellen op het niveau dat hij bepaalt, zonder geacht te kunnen worden in gebreke te zijn gebleven met betrekking tot zijn verplichting om huur te betalen. Ten minste 30 dagen voordat hij tot een dergelijke verlaging van de huurprijs overgaat, stuurt de huurder de verhuurder een aangetekende aanmaningsbrief waarin hij aangeeft dat deze zijn contractuele verplichtingen niet nakomt door de huurprijs niet aan te passen aan het rooster van de huurprijzen, waarin hij hem aanmaant de huurprijs dienovereenkomstig aan te passen en waarin hij aangeeft dat bij gebreke van regularisatie binnen 15 dagen het met het rooster overeenkomende tarief van toepassing zal zijn. Deze brief vermeldt de toepasselijke referentiehurprijs en de criteria op basis waarvan deze wordt berekend.

Si le bailleur estime que le montant ainsi établi ne correspond pas aux loyers de référence tels que déterminés par la grille des loyers, il peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer, ou directement le juge. ».

JUSTIFICATION

Le loyer de référence doit être contenu, dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, dans les contrats de bail.

Le locataire pourra dès lors se baser sur le loyer de référence maximum indiqué dans le contrat afin d'établir unilatéralement le nouveau montant du loyer si le montant du loyer prévu dans le contrat est plus élevé que le montant du loyer de référence maximum. Le locataire a la possibilité de baisser d'initiative le montant du loyer payé jusqu'au loyer de référence maximum établi par la grille des loyers.

Il est important de veiller à ce que chaque locataire puisse bénéficier de la protection de cette ordonnance.

L'introduction d'une procédure contre le propriétaire est un véritable obstacle, qui pourrait avoir comme conséquence que ceux qui n'ont pas les moyens (financier ou autre) d'avoir l'assistance requise pour cette procédure, continuent d'être victimes des loyers abusifs.

Le propriétaire doit être au courant de la position du locataire et avoir la possibilité de rectifier le loyer, pour faire en sorte qu'il n'est plus abusif. Le locataire informera son propriétaire du fait que le loyer est abusif, qu'il sollicite une révision du loyer. Dans le cas contraire, le locataire a le droit d'adapter le loyer de sa propre initiative.

N° 17 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 8

Ajouter un paragraphe 7, libellé comme suit :

« § 7. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants du Code, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale du Logement peut imposer une amende administrative :

Indien de verhuurder van oordeel is dat het aldus vastgestelde bedrag niet overeenstemt met de in het rooster van de huurprijzen bepaalde referentiehuurprijzen, kan hij zich wenden tot de in artikel 107/1 bedoelde paritaire huurcommissie om advies in te winnen over het verzoek om herziening van de huurprijs, of rechtstreeks tot de rechter. ».

VERANTWOORDING

Vanaf de inwerkingtreding van deze ordonnantie moet de referentiehuurprijs vermeld worden in de huurovereenkomsten.

De huurder kan zich dus baseren op de in het contract vermelde maximale referentiehuurprijs om eenzijdig het nieuwe bedrag van de huurprijs vast te stellen indien het in de overeenkomst vermelde bedrag van de huurprijs hoger is dan de maximale referentiehuurprijs. De huurder heeft de mogelijkheid om op eigen initiatief het bedrag van de betaalde huurprijs te verlagen tot de in het rooster van huurprijzen vastgestelde maximale referentiehuurprijs.

Het is belangrijk ervoor te zorgen dat elke huurder de bescherming van deze ordonnantie kan genieten.

Het instellen van een procedure tegen de verhuurder is een reële hinderpaal, die tot gevolg kan hebben dat personen die niet over de (financiële of andere) middelen beschikken om de voor een dergelijke procedure vereiste bijstand te krijgen, het slachtoffer blijven van buitensporige huurprijzen.

De verhuurder moet op de hoogte zijn van het standpunt van de huurder en de mogelijkheid hebben om de huurprijs aan te passen zodat deze niet langer buitensporig is. De huurder zal de verhuurder meedelen dat de huurprijs buitensporig is dat hij een herziening van de huurprijs vraagt. Anders heeft de huurder het recht de huurprijs op eigen initiatief aan te passen.

NR. 17 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 8

Een nieuwe paragraaf 7 toe te voegen, luidend als volgt :

« § 7. Onverminderd de bepalingen inzake openbaar beheer van artikel 15 en volgende van de Code, kan de leidende ambtenaar van de dienst Gewestelijke Huisvestingsinspectie een administratieve boete opleggen :

- au bailleur qui a mis un logement en location en indiquant un loyer abusif ;
- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, à un loyer abusif et ce, malgré une décision du juge de paix ou du Tribunal de première instance.

L'amende administrative visée au précédent alinéa s'élève à un montant compris entre 500 et 25 000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

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

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

Le bailleur dispose d'un recours contre l'amende infligée, selon la procédure prévue à l'article 10 § 3 et 4 du Code. ».

JUSTIFICATION

Il est indispensable de prévoir de réelles sanctions financières à l'encontre des bailleurs qui ne respectent pas la grille des loyers. Ces sanctions doivent être plus importantes en cas de récidive et/ou de non-respect d'une décision portant sur le montant du loyer.

La procédure prévue pour l'établissement de ces sanctions est la même que celle mise en place pour les services d'inspection contrôlant la conformité des habitations aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement. Il s'agit d'une procédure ayant déjà fait ses preuves en la matière et dont la légalité n'est pas contestée.

N° 18 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 8/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article, rédigé comme suit :

- aan de verhuurder die een woning te huur heeft gesteld waarvoor een buitensporige huurprijs wordt gevraagd ;
- aan de verhuurder die een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning laat bewonen tegen een buitensporige huurprijs, ondanks een beslissing van de vrederechter of van de Rechtbank van eerste aanleg.

De administratieve boete, bedoeld in het vorige lid, bedraagt van 500 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

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

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

De verhuurder kan een beroep instellen tegen de opgelegde boete, volgens de procedure van artikel 10, § 3 en 4 van de Code. ».

VERANTWOORDING

Het is van essentieel belang te voorzien in echte financiële sancties tegen verhuurders die zich niet aan het rooster van de huurprijzen houden. Deze sancties moeten hoger zijn in geval van recidive en/of niet-naleving van een beslissing over het bedrag van de huur.

De procedure voor de vaststelling van deze sancties is dezelfde als de procedure voor de inspectiediensten om te controleren of de woning beantwoordt aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. Dit is een procedure die reeds haar waarde heeft bewezen op dit gebied en waarvan de wettigheid niet wordt betwist.

NR. 18 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 8/1 (nieuw)

Een nieuw artikel in te voegen, luidend als volgt :

« À l'article 225 du Code, l'alinéa premier est remplacé comme suit :

« Le Gouvernement fixe une grille contraignante des loyers sur lequel les parties s'appuient pour déterminer le montant du loyer. Le contrat de bail ne peut prévoir un montant de loyer dépassant le montant du loyer de référence maximum pour le logement considéré. » ».

JUSTIFICATION

Il est indispensable, pour assurer une réelle baisse des loyers des immeubles loués en Région bruxelloise, que la grille des loyers soit contraignante. Ce principe est fondamental, les montants établis par la grille liant alors de façon contraignante le bailleur, le locataire, ainsi que la commission paritaire locative ou les juridictions.

La grille indicative existe depuis 2016 et n'a pas eu d'effet sur le montant des loyers. Les loyers à Bruxelles ont continué à augmenter jusqu'à un point où de plus en plus de familles doivent se loger dans des appartements trop exigus, insalubres... La part des revenus des ménages consacrée à payer les loyers augmente d'année en année forçant les familles à devoir réduire d'autres dépenses, comme faire des économies sur les soins de santé notamment. L'augmentation incessante des loyers est un facteur d'appauvrissement de la population bruxelloise. Une des causes également de l'augmentation du nombre de sans-abris. Dans la moitié des cas des départs des familles en dehors de la Région bruxelloise, les raisons invoquées sont le logement trop cher. L'exigence d'une grille contraignante est d'autre part une demande de longue date de la société civile.

Il est nécessaire de fixer le fait que le loyer du logement envisagé ne peut dépasser le loyer maximum de référence tel qu'établi par la grille. Sans ce mécanisme, les prix tels que définis par le marché non régulé ne permettent pas de garantir le droit au logement.

N° 19 (de Mme Françoise DE SMEDT)

Dispositif

Article 8/2 (nouveau)

Insérer un nouvel article, rédigé comme suit :

« À l'article 225 du Code, le second alinéa est remplacé comme suit :

« In artikel 225 van de Code wordt het eerste lid als volgt vervangen :

« De Regering stelt een bindend rooster van huurprijzen vast, waarop de partijen zich baseren om het bedrag van de huurprijs te bepalen. De huurovereenkomst mag niet voorzien in een huurbedrag dat hoger is dan de maximumreferentiehurprijs voor de betrokken woning. » ».

VERANTWOORDING

Om te zorgen voor een werkelijke daling van de huurprijzen voor huurwoningen in het Brussels Gewest, is het van essentieel belang dat het rooster van de huurprijzen bindend is. Dit beginsel is van fundamenteel belang, aangezien de door het rooster vastgestelde bedragen dan bindend zijn voor de verhuurder, de huurder, alsook voor de paritaire huurcommissie of de rechtbanken.

Het indicatieve rooster bestaat sinds 2016 en heeft geen effect gehad op de bedragen van de huurprijzen. De huurprijzen in Brussel zijn zodanig blijven stijgen dat steeds meer gezinnen in krappe, ongezonde appartementen moeten wonen. Het deel van het gezinsinkomen dat aan huur wordt besteed, neemt jaar na jaar toe, waardoor gezinnen gedwongen worden te bezuinigen op andere uitgaven, zoals op de gezondheidszorg. De voortdurende stijging van de huurprijzen is een factor in de verarming van de Brusselse bevolking. Dit is ook een van de redenen voor de toename van het aantal daklozen. In de helft van de gevallen van gezinnen die het Brussels Gewest verlaten, wordt als reden opgegeven dat de huisvesting te duur is. De eis van een bindend rooster is ook sinds lang een verzoek van het maatschappelijk middenveld.

Er dient te worden vastgelegd dat de huurprijs van de beoogde woning niet hoger mag zijn dan de in het rooster vastgestelde maximumreferentiehurprijs. Zonder dit mechanisme kunnen de door de niet gereguleerde markt bepaalde prijzen het recht op huisvesting niet garanderen.

NR. 19 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

Verzoekend gedeelte

Artikel 8/2 (nieuw)

Een nieuw artikel in te voegen, luidend als volgt :

« In artikel 225 van de Code wordt het tweede lid als volgt vervangen :

« Les montants des loyers de référence sont établis empiriquement notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles.

Les montants des loyers de référence ne peuvent être augmentés par rapport à ceux établis sur la base des prix du marché locatif bruxellois tels que repris par la grille indicative reprenant les données cumulées de trois Observatoires des Loyers (2012, 2013 et 2015) et les informations issues d'environ 170.000 certificats de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB). Il s'agit des montants prévus dans l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers, tel qu'arrêté le 19 octobre 2017.

Seule une indexation annuelle du montant du loyer est possible, sur la base des dispositions pertinentes de la législation des baux à loyers. Les montants des loyers de référence de la grille contraignante des loyers seront indexés annuellement à dater du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

La grille des loyers est établie sur la base de critères de logement internes et externes, notamment la surface habitable, le nombre de pièces et de chambres existantes, la présence d'une ou de plusieurs salles de bain, la présence d'une cuisine séparée, la performance énergétique telle qu'indiquée dans le certificat de performance énergétique, la présence d'un balcon, d'une terrasse ou d'un jardin, la présence d'un espace de stockage (cave, grenier ou débarras), la présence d'un garage, la présence d'un ascenseur.

La grille des loyers doit être facilement accessible au public. » ».

JUSTIFICATION

La grille des loyers ne peut être adaptée périodiquement aux prix du marché, au risque de perdre toute efficacité en vue de permettre une baisse efficace et substantielle du montant des loyers. La grille existante actuellement propose une fourchette de prix suffisamment élevée, il est donc nécessaire de s'assurer que ces prix n'augmenteront pas encore dans les années futures, sauf indexation des prix.

« De bedragen van de referentiehuurprijzen worden empirisch vastgesteld, met name op basis van de gegevens uit onderzoeken over de huurprijzen in Brussel.

De bedragen van de referentiehuurprijzen mogen niet worden verhoogd ten opzichte van de bedragen die zijn vastgesteld op basis van de Brusselse huurmarktprijzen, zoals vermeld in het indicatieve rooster; dat de gecombineerde gegevens van drie Observatoria van de Huurprijzen (2012, 2013 en 2015) en informatie van ongeveer 170.000 energieprestatiecertificaten van gebouwen (EPB) bevat. Dit zijn de bedragen die voorzien zijn in het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen, zoals afgekondigd op 19 oktober 2017.

Alleen een jaarlijkse indexering van het bedrag van de huur is mogelijk, op basis van de relevante bepalingen van de wetgeving op de huurovereenkomsten. De bedragen van de referentieprijzen in het bindende rooster van de huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met ingang van 1 januari van het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

Het rooster van de huurprijzen wordt vastgesteld op basis van interne en externe huisvestingscriteria, waaronder de bewoonbare oppervlakte, het aantal bestaande ruimtes en kamers, de aanwezigheid van een of meer badkamers, de aanwezigheid van een aparte keuken, de energieprestatie zoals aangegeven in het energieprestatiecertificaat, de aanwezigheid van een balkon, terras of tuin, de aanwezigheid van bergruimte (kelder, zolder of berghok), de aanwezigheid van een garage, de aanwezigheid van een lift.

Het rooster van de huurprijzen moet gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek. » ».

VERANTWOORDING

Het rooster van de huurprijzen kan niet periodiek worden aangepast aan de marktprijzen, met het risico alle doeltreffendheid te verliezen om een daadwerkelijke en aanzienlijke verlaging van de huurbedragen mogelijk te maken. Het huidige rooster biedt een voldoende groot prijsbereik, zodat ervoor moet worden gezorgd dat deze prijzen de komende jaren niet nog zullen stijgen, tenzij de prijzen worden geïndexeerd.

N° 20 (de Mme Françoise DE SMEDT)

*Dispositif**Article 8/3 (nouveau)***Insérer un nouvel article 225/1, rédigé comme suit :****Article 225/1**

« *Les montants des loyers de la grille des loyers, visé dans l'article 225 du Code, ne peuvent être augmentés que par indexation annuelle, sur la base des dispositions pertinentes de la législation des baux à loyers.* ».

JUSTIFICATION

La grille des loyers ne peut être adaptée périodiquement aux prix du marché, au risque de perdre toute efficacité en vue d'arrêter la hausse des loyers qu'on voit les derniers années à Bruxelles, et qui a comme résultat que vivre dans la ville n'est plus abordable pour ceux qui ont des moyens limités.

N° 21 (de Mme Françoise DE SMEDT)

*Dispositif**Article 11***Remplacer l'article comme suit :**

« *À l'article 240 du Code, l'alinéa 5 est remplacé comme suit :*

« *Le juge peut solliciter l'avis de la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code. Il statue conformément à la grille des loyers* » ».

JUSTIFICATION

La grille des loyers doit s'imposer aux Cours et Tribunaux. Si des améliorations substantielles du bien peuvent aboutir à une augmentation du prix du loyer, cette augmentation de prix ne peut avoir pour conséquence que le loyer d'un immeuble dépasse le montant de loyer maximum de la grille des loyers.

NR. 20 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

*Verzoekend gedeelte**Artikel 8/3 (nieuw)***Een nieuw artikel 225/1 in te voegen, luidend als volgt :****Artikel 225/ 1**

« *De huurbedragen van het rooster van de huurprijzen, bedoeld in artikel 225 van de Code, kunnen slechts worden verhoogd door jaarlijkse indexering, op basis van de relevante bepalingen van de wetgeving op de huurovereenkomsten.* ».

VERANTWOORDING

Het rooster van de huurprijzen kan niet periodiek worden aangepast aan de marktprijzen, met het risico alle doeltreffendheid te verliezen om de stijging van de huurprijzen te stoppen die we de laatste jaren in Brussel hebben vastgesteld en die tot gevolg heeft dat wonen in de stad niet langer betaalbaar is voor mensen met beperkte middelen.

NR. 21 (van mevr. Françoise DE SMEDT)

*Verzoekend gedeelte**Artikel 11***Het artikel te vervangen als volgt :**

« *In artikel 240 van de Code wordt het vijfde lid als volgt vervangen :*

« *De rechter kan het advies inwinnen van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie. Hij doet uitspraak in overeenstemming met het rooster van de huurprijzen.* » ».

VERANTWOORDING

Het rooster van de huurprijzen moet worden opgelegd aan de hoven en rechtbanken. Hoewel substantiële verbeteringen aan het goed kunnen leiden tot een verhoging van de huurprijs, mag een dergelijke verhoging niet tot gevolg hebben dat de huurprijs voor een gebouw hoger wordt dan het maximale huurbedrag in het rooster van de huurprijzen.

Il en sera évidemment autrement si les travaux effectués modifient les critères pris en compte par la grille des loyers pour l'établissement, l'application de la grille aboutira dans ce cas à modifier également le prix convenu et à faire évoluer la fourchette de prix.

N° 22 (de M. Pepijn KENNIS)

Dispositif

Article 4

À l'article 4, dans l'article 107/2, deuxième alinéa (nouveau) du Code bruxellois du Logement, remplacer les mots « 30 % » par les mots « 10 % ».

JUSTIFICATION

L'Assemblée citoyenne bruxelloise estime « qu'un ajustement du loyer à l'état du bien devrait être mis en œuvre » et elle demande de « fournir suffisamment de biens de qualité à un prix accessible pour toutes ».

Pour atteindre cet objectif, le présent amendement limite et harmonise le pourcentage de différence permis par rapport au loyer de référence.

Le marché locatif connaît un risque potentiel d'inflation des loyers. Si le loyer de référence est calculé sur la base du marché et que le prix du marché peut dépasser de 20 % le loyer de référence, on autorise *de facto* une augmentation exponentielle.

C'est pourquoi il convient de remplacer les pourcentages prévus dans les ordonnances par un pourcentage réduit, afin que le loyer qui n'est pas considéré comme abusif n'augmente pas de façon incontrôlée.

Les pourcentages de différence permis par rapport au loyer de référence sont ainsi harmonisés à 10 % au-dessus ou en dessous du loyer de référence. On donne ainsi également suite à l'avis du Conseil d'État, qui remet en question la différence, à la hausse comme à la baisse, permise par rapport au loyer.

Enfin, cet amendement rend l'ensemble nettement plus compréhensible. En effet, le loyer qui peut être considéré comme abusif devient ainsi le loyer qui sort de la grille des loyers telle que fixée par l'arrêté d'exécution du 19 octobre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une grille indicative de référence des loyers (MB 6 novembre 2017), soit le loyer médian minoré ou majoré de 10 %.

Dit zal uiteraard niet het geval zijn indien de uitgevoerde werkzaamheden een wijziging meebrengen van de criteria die in aanmerking worden genomen in het rooster van de huurprijzen voor het etablissement, in welk geval de toepassing van het rooster eveneens zal leiden tot een wijziging van de overeengekomen prijs en een wijziging van het prijsbereik.

NR. 22 (van de heer Pepijn KENNIS)

Verzoekend gedeelte

Artikel 4

In artikel 4 worden in het nieuwe artikel 107/2, tweede alinea van de Brusselse Huisvestingscode de woorden « 30 % » vervangen door « 10 % ».

VERANTWOORDING

De Brusselse Burgerassemblee vraagt dat « de huurprijs aangepast moet worden aan de staat van de woning » en dat « er voldoende kwaliteitsvolle woningen moeten zijn aan een voor iedereen toegankelijke prijs ».

Dit amendement beperkt en harmoniseert het percentage waarmee afgeweken kan worden van de referentiehurprijs om deze doelstelling waar te maken.

De huurmarkt kent een potentiële risico op een inflatie van de huurprijzen. Wanneer de referentiehurprijs op basis van de markt berekend wordt, en de marktprijs tot 20 % boven de referentiehurprijs mag gaan, wordt *de facto* een exponentiële stijging toegelaten.

Om die reden is het aangewezen om de percentages in de ordonnances te vervangen door een kleiner percentage, zodat de prijs die niet als buitensporig wordt beschouwd, niet ongecontroleerd groeit.

De percentages waarmee kan afgeweken worden van de referentiehurprijs worden zo geharmoniseerd op 10 % boven of onder de referentiehurprijs. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan het advies van de Raad van State die het verschil in toegelaten afwijking boven dan wel onder de huurprijs in vraag stelt.

Ten slotte maakt dit amendement het geheel veel begrijpelijker. De huurprijs die als buitensporig kan worden beschouwd, wordt zo immers de huurprijs die buiten het rooster van huurprijzen valt zoals bepaald door het uitvoeringsbesluit van 19 oktober 2017 van de Brussels Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen (B.S. 6 november 2017), zijnde de mediane huurprijs verminderd of vermeerderd met 10 %.

N° 23 (de M. Pepijn KENNIS)

Dispositif

Article 4

À l'article 4, insérer entre les mots « Le recours à la commission paritaire locative est gratuit. » et « Art. 107/3 », ce qui suit :

« Art. 107/3 - Le Gouvernement soutient au moins un guichet local par commune pour accompagner les locataires et les bailleurs dans l'ouverture d'une procédure devant la commission paritaire locative. Ce guichet est tenu par le CPAS ou une association agréée. Il recherche activement d'éventuels nouveaux dossiers.

Les guichets locaux se chargent de l'accompagnement lors de la saisine de la commission paritaire locative et ils assurent un accompagnement individuel dans chaque dossier qu'ils ouvrent. ».

Les articles 107/3 à 107/6 inclus (nouveaux) du Code sont renumérotés de 107/4 à 107/7 inclus.

JUSTIFICATION

L'Assemblée citoyenne bruxelloise propose la création d'un service de médiation proche du citoyen et qui vient à lui, qui peut offrir un accompagnement personnalisé et qui doit être facile d'accès.

Cette disposition vise à améliorer l'accessibilité au sein de chaque commune, via le CPAS et les associations agréées. Elle prévoit donc une accessibilité accrue et un suivi personnalisé de chaque dossier introduit par eux devant la commission paritaire locative. Ce guichet peut ensuite également représenter la personne concernée devant la commission paritaire locative.

N° 24 (de M. Pepijn KENNIS)

Dispositif

Article 7

À l'article 7, aux points 1. et 2. de l'article 224 nouveau du Code bruxellois du Logement, remplacer les mots « vingt pour cent » sont remplacés par les mots « dix pour cent ».

NR. 23 (van de heer Pepijn KENNIS)

Verzoekend gedeelte

Artikel 4

In artikel 4 wordt een nieuwe tekst ingevoerd tussen de woorden « Het beroep op de paritaire huurcommissie is kosteloos » en « Art 107/3 », die luidt als volgt :

« Art. 107/3 - De regering ondersteunt minstens één lokaal loket per gemeente, dat huurders en verhuurders kan begeleiden om een procedure bij de paritaire huurcommissie op te starten. Dit loket wordt gehouden door het O.C.M.W. of een erkende vereniging. Het gaat actief op zoek naar mogelijke nieuwe dossiers.

De lokale loketten staan in voor de begeleiding bij de aanhangigmaking bij de paritaire huurcommissie, en verzorgen een individuele begeleiding voor elk dossier dat ze zo openen. ».

De nieuwe artikels 107/3 tot en met 107/6 van de Code worden hernummerd naar 107/4 tot en met 107/7.

VERANTWOORDING

De Brusselse Burgerassemblee stelt voor dat er een bemiddelingsdienst wordt opgericht die dicht bij de burger staat en deze gaat opzoeken, een gepersonaliseerde begeleiding kan aanbieden en makkelijk toegankelijk moet zijn.

Deze bepaling beoogt de toegankelijkheid te verhogen binnen elke gemeente, via het O.C.M.W. en de erkende verenigingen. Ze voorziet dus in een grotere toegankelijkheid en in een persoonlijke opvolging van elk dossier dat via hen wordt ingediend bij de paritaire huurcommissie. Dit loket kan vervolgens ook de betrokken persoon vertegenwoordigen voor de paritaire huurcommissie.

NR. 24 (van de heer Pepijn KENNIS)

Verzoekend gedeelte

Artikel 7

In artikel 7 wordt in het nieuw artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode, in 1° en in 2° telkens de woorden « twintig percent » vervangen door het woord « tien percent ».

JUSTIFICATION

Voir n° 22

N° 25 (de M. Pepijn KENNIS)

Dispositif

Article 10

À l'article 10, § 1^{er}, remplacer les mots « *les deux alinéas suivants* » par les mots « *l'alinéa suivant* ».

Dans l'alinéa 2 nouveau de l'article 240 du Code bruxellois du Logement, les mots « *vingt pour cent* » sont remplacés par les mots « *dix pour cent* ».

L'alinéa 3 nouveau de l'article 240 du Code bruxellois du Logement est supprimé.

JUSTIFICATION

Voir amendement n° 22.

N° 26 (de M. Pepijn Kennis)

Dispositif

Article 4

Dans l'article 107/1 (nouveau), le troisième alinéa est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« *Lorsque la commission paritaire locative constate un loyer abusif au sens de l'article 224 du Code bruxellois du Logement, elle propose aux parties une conciliation limitée au loyer et elle fixe un loyer qui n'est pas abusif.* ».

JUSTIFICATION

Cette disposition affine la formulation des tâches de la commission paritaire locative. Elle précise en particulier que la commission peut fixer un loyer même si toutes les parties n'acceptent pas la conciliation, et que la commission peut uniquement proposer un loyer qui n'est pas abusif.

VERANTWOORDING

Zie n° 22

NR. 25 (van de heer Pepijn KENNIS)

Verzoekend gedeelte

Artikel 10

In artikel 10, § 1 worden de woorden « *de volgende twee leden :* » vervangen door « *het volgende lid* ».

In het nieuw lid 2 van artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode worden de woorden « *twintig percent* » vervangen door « *tien percent* ».

Het nieuwe derde lid van artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode wordt geschrapt.

VERANTWOORDING

Zie Amendement n° 22.

NR. 26 (van de heer Pepijn Kennis)

Verzoekend gedeelte

Artikel 4

In het nieuwe artikel 107/1 wordt het derde lid geschrapt en vervangen door onderstaand lid :

« *Wanneer de paritaire huurcommissie een buitensporige huurprijs vaststelt in de zin van artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode, stelt ze de partijen een tot de huurprijs beperkte bemiddeling voor en bepaalt ze een huurprijs die niet buitensporig is.* ».

VERANTWOORDING

Deze bepaling verscherpt de formulering van de taken van de paritaire huurcommissie. In het bijzonder wordt zo duidelijker dat de commissie een huurprijs kan bepalen ook als niet alle partijen de bemiddeling aanvaarden en maakt deze formulering het duidelijker dat de commissie enkel een huurprijs kan voorstellen die niet buitensporig is.

N° 27 (de M. Pepijn Kennis)

*Dispositif**Article 8/1 (nouveau)*

Dans le Code bruxellois du Logement, il est inséré un article 225/1 (nouveau) rédigé comme suit :

« Article 225/1 – Les loyers de référence visés à l'article 225 du Code peuvent uniquement être majorés par indexation annuelle, sur la base des dispositions pertinentes de la législation sur les baux. ».

JUSTIFICATION

Si la grille des loyers peut être adaptée périodiquement aux prix du marché, le risque d'une confirmation structurelle de la hausse des loyers est grand. Il convient donc d'éviter cela. Afin de freiner la hausse structurelle des loyers (sans hausse correspondante de la qualité), il convient donc de limiter la hausse des loyers à l'indexation. On peut par contre défendre une éventuelle minoration en cas de baisse des prix du marché.

N° 28 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, au 1^{er} alinéa du nouvel article 107/1, remplacer les mots « la justesse du loyer » par les mots « le caractère abusif ou non du loyer ».

JUSTIFICATION

Le terme justesse renvoie à une notion d'exactitude et/ou de conformité à l'égard d'une norme qui n'est pas définie par le texte. Au contraire, le titre de la proposition et plusieurs de ses dispositions renvoie à la notion de loyer abusif, lequel permet une appréciation *in concreto* eu égard à la grille indicative des loyers mais aussi aux éléments intrinsèques au logement ou à son environnement qui seraient de nature à justifier un loyer plus bas ou plus élevé.

Encore que la justesse renverrait à la notion de justice, celle-ci apparaît ressortir exclusivement de l'appréciation d'une juridiction de fond et, dans le cas d'espèce, à celle du juge de paix.

N° 27 (van de heer Pepijn Kennis)

*Verzoekend gedeelte**Artikel 8/1 (nieuw)*

Een nieuw artikel 225/1 wordt ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode, luidend als volgt :

« Artikel 225/1 - De referentiehuurprijzen, bedoeld in artikel 225 van de Code, kunnen enkel worden verhoogd door jaarlijkse indexering, op basis van de relevante bepalingen van de wetgeving op de huurovereenkomsten. ».

VERANTWOORDING

Als het rooster van de huurprijzen kan periodiek kan worden aangepast aan de marktprijzen, is het risico groot dat men de prijsstijging structureel bevestigt. Dit moet men dus vermijden. Om de structurele prijsstijging (zonder een bijhorende stijging in kwaliteit) tegen te gaan, moet de verhoging van de huurprijzen dan ook beperkt worden tot de indexering. Een eventuele verlaging bij een verlaging van de marktprijzen is daarentegen te verdedigen.

NR. 28 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA°)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, in het eerste lid van het nieuwe artikel 107/1, de woorden « de redelijkheid van de huurprijs » te vervangen door de woorden « de al dan niet buitensporigheid van de huurprijs ».

VERANTWOORDING

De term « redelijkheid » verwijst naar het begrip nauwkeurigheid en/of conformiteit met een norm die in de tekst niet wordt gedefinieerd. Integendeel, in het opschrift van het voorstel en verschillende bepalingen wordt verwezen naar het begrip « buitensporige huurprijs », dat een beoordeling *in concreto* mogelijk maakt ten aanzien van het indicatief rooster van de huurprijzen, maar ook ten aanzien van de intrinsieke bestanddelen van de woning of de omgeving ervan die een lagere of hogere huurprijs zouden kunnen rechtvaardigen.

Hoewel redelijkheid verwijst naar het begrip rechtvaardigheid, lijkt dit uitsluitend te vallen onder de beoordeling van een bodemgerecht en in dit geval van de vrederechter.

N° 29 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, il est ajouté au nouvel article 107/1, un 4^e alinéa rédigé comme suit :

« La commission paritaire locative ne peut être saisie ou rendre avis dès lors que la même question est introduite ou pendante devant une juridiction judiciaire, sauf lorsque celui-ci est sollicité par le juge. En outre, aucun avis ne peut être rendu dès lors qu'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée a tranché un litige entre les mêmes parties quant au loyer du logement. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement vise à garantir l'indépendance des débats et de la décision du juge du fond. Il ne serait pas conciliable avec les droits des parties qu'un avis intervienne après la clôture des débats ou en parallèle aux conclusions déposées par les parties.

N° 30 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, au 1^{er} alinéa du nouvel article 107/2, remplacer les mots « la justesse du loyer » par les mots « le caractère abusif ou non du loyer ».

JUSTIFICATION

Même justification que l'amendement n° 28.

N° 31 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, au 2^e alinéa du nouvel article 107/2, supprimer les mots « après le premier triennat du contrat de bail ».

NR. 29 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, in het nieuwe artikel 107/1 een vierde lid in te voegen, luidend als volgt :

« De paritaire huurcommissie mag niet worden benaderd of een advies uitbrengen wanneer dezelfde kwestie aanhangig is gemaakt bij of wordt behandeld door een rechtscollege van de rechterlijke macht, tenzij de rechter daarom verzoekt. Bovendien mag geen enkel advies worden uitgebracht wanneer een geschil tussen dezelfde partijen over de huurprijs van de woning werd beslecht bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de onafhankelijkheid van de debatten en de beslissing van de bodemrechter te waarborgen. Het zou niet verenigbaar zijn met de rechten van de partijen indien er een advies zou worden uitgebracht na het sluiten van de debatten of tegelijk met de door de partijen ingediende conclusies.

NR. 30 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, in het eerste lid van het nieuwe artikel 107/2, de woorden « de regelmatigheid van de huurprijs » te vervangen door de woorden « de al dan niet buitensporigheid van de huurprijs ».

VERANTWOORDING

Dezelfde verantwoording als voor amendement nr. 28.

NR. 31 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, in het tweede lid van het nieuwe artikel 107/2, de woorden « na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst » te schrappen.

JUSTIFICATION

À défaut, il y a rupture d'égalité et d'iniquité quant à l'accès à la commission entre preneur et bailleur. En l'état, la disposition est également discriminatoire entre les bailleurs dès lors que ceux ayant conclu un bail récemment pourront saisir la commission, à l'inverse des bailleurs qui louent un bien à un même locataire depuis plus de trois ans.

N° 32 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, au 2^e alinéa du nouvel article 107/2, remplacer les mots « après le premier triennat du contrat de bail » par « après chaque triennat du contrat de bail ».

JUSTIFICATION

À défaut, la disposition est également discriminatoire entre les bailleurs dès lors que ceux ayant conclu un bail récemment pourront saisir la commission, à l'inverse des bailleurs qui louent un bien à un même locataire depuis plus de trois ans.

N° 33 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, il est inséré un nouvel article 107/2bis rédigé comme suit :

« Lorsque les parties s'entendent sur le montant du loyer tel que proposé par la commission paritaire locative, le Gouvernement garantit le paiement des loyers ainsi revus. ».

JUSTIFICATION

Cette amendement prolonge la volonté du Gouvernement de contractualiser avec les bailleurs privés, à l'instar du dispositif des AIS qui garantit au bailleur le paiement des loyers.

VERANTWOORDING

Anders is er een schending van de gelijkheid en billijkheid tussen huurder en verhuurder wat de toegang tot de commissie betreft. De huidige formulering discrimineert eveneens tussen verhuurders, aangezien degenen die recentelijk een huurovereenkomst hebben gesloten, de commissie zullen kunnen benaderen in tegenstelling tot de verhuurders die een woning al langer dan drie jaar aan dezelfde huurder verhuren.

NR. 32 (Van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, in het tweede lid van het nieuwe artikel 107/2, de woorden « na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst » te vervangen door « na elke drie jaar van de huurovereenkomst ».

VERANTWOORDING

Anders houdt de bepaling ook discriminatie in tussen verhuurders, aangezien zij die onlangs een huurovereenkomst hebben gesloten de zaak aan de commissie zullen kunnen voorleggen, in tegenstelling tot verhuurders die een goed al meer dan drie jaar aan dezelfde huurder verhuren.

NR. 33 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Bepalend gedeelte

In artikel 4, een nieuw artikel 107/2bis in te voegen, luidend als volgt :

« Wanneer de partijen het eens zijn over het bedrag van de huur zoals voorgesteld door de paritaire huurcommissie, waarborgt de Regering de betaling van de aldus herziene huurbedragen. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement ligt in de lijn van de wens van de regering om overeenkomsten te sluiten met de privéverhuurders, naar het voorbeeld van de SVK-regeling die aan de verhuurder de betaling van de huur waarborgt.

N° 34 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, le 2^e alinéa du nouvel article 107/4 est remplacé comme suit :

« La commission paritaire locative délibère à huis clos et statue de manière collégiale. Ses membres sont tenus à la confidentialité des informations relatives à la vie privée des parties dont ils ont connaissance en raison de leurs travaux. Elle se dote d'un règlement d'ordre intérieur. ».

JUSTIFICATION

Amendement de légalité.

N° 35 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, il est ajouté un dernier alinéa au nouvel article 107/4, rédigé comme suit :

« Le Gouvernement alloue un subside de fonctionnement aux organisations représentatives des bailleurs et des locataires équivalent à l'engagement, de part et d'autre, de cinq équivalents temps plein au grade barémique A1 de la fonction publique régionale. ».

JUSTIFICATION

Cette disposition répond à la mission complémentaire qui est donnée aux organisations concernées, lesquelles devront instruire les dossiers soumis à la commission.

N° 36 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 4, le 1^{er} alinéa du nouvel article 107/5 est remplacé comme suit :

« Les avis de la commission sont rendus conformément au Règlement général de la protection des données. Ils ne sont rendus publics que moyennant l'accord des parties. ».

NR. 34 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, wordt het tweede lid van het nieuwe artikel 107/4 vervangen als volgt :

« De paritaire huurcommissie beraadslaagt met gesloten deuren en neemt besluiten op collegiale wijze. De leden ervan zijn gehouden tot geheimhouding van de gegevens betreffende het privéleven van de partijen waarvan zij uit hoofde van hun werkzaamheden kennis hebben. Zij stelt haar eigen huishoudelijk reglement op. ».

VERANTWOORDING

Amendement met betrekking tot de legaliteit

NR. 35 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, een laatste lid toe te voegen aan het nieuwe artikel 107/4, luidend als volgt :

« De regering kent aan de organisaties die de verhuurders en huurders vertegenwoordigen een werkingssubsidie toe die overeenkomt met de inzet, aan beide zijden, van vijf voltijdsequivalenten in de schaal A1 van het gewestelijk openbaar ambt. ».

VERANTWOORDING

Met deze bepaling wordt tegemoet gekomen aan de extra opdracht die aan de betrokken organisaties wordt gegeven, die de aan de commissie voorgelegde dossiers zullen moeten onderzoeken.

NR. 36 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 4, wordt het eerste lid van het nieuwe artikel 107/5 vervangen als volgt :

« De adviezen van de commissie worden uitgebracht in overeenstemming met de algemene verordening gegevensbescherming. Zij worden alleen openbaar gemaakt met instemming van de partijen. ».

JUSTIFICATION

Amendement de légalité.

N° 37 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 7, au 1^{er} alinéa, 1^o, du nouvel article 224 les termes « peut être renversée » sont remplacés par « est renversée ».

JUSTIFICATION

Cette amendement vise à lier la décision de la commission dès lors que la différence de loyer se trouve être justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

N° 38 de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA

Dispositif

À l'article 8, au 1^{er} alinéa, 1^o, du nouvel article 224 les termes « lorsqu'il est établi » sont remplacés par « lorsqu'il est notamment établi ».

JUSTIFICATION

Un effet, une présomption légale réfragable peut être renversée par toute preuve de son contraire, conformément au principe général de droit.

N° 39 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 8, au 1^{er} alinéa, 2^o, du nouvel article 224 les termes suivant sont ajoutés *in fine* :

« [...] qui ne sauraient être compensés par d'autres éléments objectifs tels que des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. ».

VERANTWOORDING

Amendement met betrekking tot de legaliteit

NR. 37 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 7, eerste lid, 1^o van het nieuwe artikel 224 worden de woorden « kan worden weerlegd » vervangen door « wordt weerlegd ».

VERANTWOORDING

Dit amendement strekt ertoe de beslissing van de commissie bindend te maken zodra het verschil in huurprijs wordt gerechtvaardigd door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving.

NR. 38 van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA

Verzoekend gedeelte

In artikel 8, eerste lid, 1^o van het nieuwe artikel 224 worden de woorden « wanneer wordt aangetoond » vervangen door « wanneer met name wordt aangetoond ».

VERANTWOORDING

Een weerlegbaar rechtsvermoeden kan volgens het algemene rechtsbeginsel door elk bewijs van het tegendeel worden weerlegd.

NR. 39 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

Aan het slot van artikel 8, eerste lid, 2^o van het nieuwe artikel 224 worden de volgende woorden toegevoegd :

« [...] die niet kunnen worden gecompenseerd door andere objectieve elementen zoals substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving. ».

JUSTIFICATION

Un effet, une présomption légale réfragable peut être renversée par toute preuve de son contraire, conformément au principe général de droit.

n° 40 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 8, au § 4, alinéa 2, du nouvel article 224/1, remplacer les mots « la justesse du loyer » par les mots « le caractère abusif ou non du loyer ».

JUSTIFICATION

Même justification que l'amendement n°

N° 41 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 8, le § 5 du nouvel article 224/1 est supprimé.

JUSTIFICATION

La Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour habiliter et/ou limiter le faculté de décision d'une juridiction judiciaire. Cette compétence est fédérale. Cf. Avis du Conseil d'État.

N° 42 (de MM. Vincent DE WOLF et Bertin MAMPAKA)

Dispositif

À l'article 8, le § 6 alinéa 2 du nouvel article 224/1 est supprimé.

JUSTIFICATION

La Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour habiliter et/ou limiter le faculté de décision d'une juridiction judiciaire. Cette compétence est fédérale. Cf. Avis du Conseil d'État.

VERANTWOORDING

Een weerlegbaar rechtsvermoeden kan volgens het algemene rechtsbeginsel door elk bewijs van het tegendeel worden weerlegd.

nr. 40 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 8, § 4, tweede lid van het nieuwe artikel 224/1, de woorden « de regelmatigheid van de huurprijs » te vervangen door de woorden « het al dan niet buitensporige karakter van de huurprijs ».

VERANTWOORDING

Zelfde verantwoording als amendement nr.

NR. 41 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 8 wordt § 5 van het nieuwe artikel 224/1 geschrapt.

VERANTWOORDING

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is niet bevoegd om de beslissingsbevoegdheid van een gerechtelijke rechtbank te machtigen en/of te beperken. Dit is een federale bevoegdheid. Cf. Advies van de Raad van State.

NR. 42 (van de heren Vincent DE WOLF en Bertin MAMPAKA)

Verzoekend gedeelte

In artikel 8 wordt § 6, tweede lid van het nieuwe artikel 224/1 geschrapt.

VERANTWOORDING

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is niet bevoegd om de beslissingsbevoegdheid van een gerechtelijke rechtbank te machtigen en/of te beperken. Dit is een federale bevoegdheid. Cfr. Advies van de Raad van State.

VIII. Avis du Conseil d'État sur la proposition d'ordonnance n° A-330/1

Le 29 mars 2021, 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 soixante jours, sur une proposition d'ordonnance « visant à instaurer une Commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs » (*Doc. parl.*, Parl.Rég.Brux.Cap., 2020-2021, n° A-330/1).

La proposition a été examinée par la troisième chambre le 18 mai 2021. La chambre était composée de Wilfried VAN VAERENBERGH, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d'État, Bruno PEETERS, assesseur, et Astrid TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par Githa SCHEPPERS, premier 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° 69.135/3), dont le texte suit, a été donné le 7 juin 2021.

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.

PORTÉE DE LA PROPOSITION

2. La proposition d'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soumise pour avis a pour objet de modifier l'ordonnance du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du Logement » (ci-après : le Code bruxellois du Logement) afin d'instaurer une commission paritaire locative et de prévoir un mécanisme de révision des loyers jugés abusifs.

La commission paritaire locative, qui est composée pour moitié de représentants des bailleurs et pour moitié de représentants des locataires, est instituée auprès du Conseil consultatif du logement (lire : le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine)⁽²⁾ et est compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer. La Commission paritaire locative peut être saisie, d'une part, par toute personne intéressée et, d'autre part, par le juge saisi d'une demande, en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer. Une demande peut être déclarée manifestement infondée ou manifestement déraisonnable par un vote unanime. Les avis émis par la Commission sont rendus publics, au moins par leur publication sur son site internet. Enfin, une évaluation annuelle est prévue (articles 107/1 à 107/6, proposés, du Code bruxellois du Logement ; article 4 de la proposition).

Le bail doit mentionner le loyer de référence « ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers » (article 218, § 1^{er}, 5^o, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 5 de la proposition). L'annexe, qui doit être jointe au bail, doit comporter la grille indicative de référence des

(1) S'agissant d'une proposition d'ordonnance, on entend par « fondement juridique » la conformité aux normes supérieures.

(2) Voir cependant l'observation 8.2.

VIII. Advies van de Raad van State over het voorstel van ordonnantie nr. A-330/1

Op 29 maart 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht binnen een termijn van zestig dagen een advies te verstrekken over een voorstel van ordonnantie « tot oprichting van een paritaire huurcommissie en ter bestrijding van buitensporige huurprijzen » (*Parl. St.* Br.Parl. 2020-21, nr. A-330/1).

Het voorstel is door de derde kamer onderzocht op 18 mei 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies (nr. 69.135/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 7 juni 2021.

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 steller van de handeling, van de rechtsgrond⁽¹⁾, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

STREKKING VAN HET VOORSTEL

2. Het voor advies voorgelegde voorstel van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest strekt tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 « houdende de Brusselse Huisvestingscode » (hierna : de Brusselse Huisvestingscode) teneinde een paritaire huurcommissie op te richten en te voorzien in een mechanisme om huurprijzen te herzien die buitensporig worden geacht.

De paritaire huurcommissie, die voor de helft uit vertegenwoordigers van de verhuurders bestaat en voor de helft uit vertegenwoordigers van de huurders, wordt ingesteld bij de Adviesraad voor de Huisvesting (lees : de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing)⁽²⁾ en is bevoegd om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs. De paritaire huurcommissie kan « worden benaderd » door, enerzijds, iedere belanghebbende en, anderzijds, de rechter bij wie een verzoek aanhangig is gemaakt, voor een advies over de regelmatigheid van de huurprijs. Een verzoek kan bij eenparigheid van stemmen kennelijk ongegrond of kennelijk onredelijk worden verklaard. De door de commissie uitgebrachte adviezen worden op zijn minst door publicatie op haar website openbaar gemaakt. Ten slotte wordt in een jaarlijkse evaluatie voorzien (voorgestelde artikelen 107/1 tot 107/6 van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 4 van het voorstel).

De huurovereenkomst moet de referentiehurprijs « of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen » vermelden (voorgestelde artikel 218, § 1, 5^o, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 5 van het voorstel). De bijlage die bij de huurovereenkomst moet

(1) Aangezien het om een voorstel van ordonnantie gaat, wordt onder « rechtsgrond » de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

(2) Zie evenwel opmerking 8.2.

loyers (article 218, § 5, 5°, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 6 de la proposition).

Il est interdit au bailleur de proposer un loyer abusif (article 224/1 § 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 8 de la proposition). La proposition introduit une présomption de loyer abusif lorsqu'il est supérieur de vingt pour cent au loyer de référence ou lorsqu'il existe des défauts de qualité substantiels (article 224, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 7 de la proposition). Si le loyer devait être abusif, une demande de révision peut être portée devant le juge, le cas échéant après une conciliation organisée par la commission paritaire locative (article 224/1 § 4, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 8 de la proposition).

Dans le cadre de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois préalablement à l'expiration de chaque période triennale, chaque partie peut demander l'avis de la commission paritaire locative sur la révision du loyer. Si la Commission conclut que le loyer doit être révisé, elle propose une conciliation (article 240, alinéa 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 9 de la proposition). À défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de vingt pour cent au moins au loyer exigible ou si le loyer de référence du bien loué est supérieur de dix pour cent au moins au loyer exigible, en raison de travaux effectués par le bailleur, à ses frais (article 240, alinéas 2 et 3, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 10 de la proposition). Le juge peut solliciter l'avis de la Commission paritaire locative (article 240, alinéa 5, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 11 de la proposition).

Dans le cas de baux successifs, le loyer peut également être adapté si le loyer de référence du bien loué a augmenté d'au moins vingt pour cent en raison de circonstances nouvelles ou d'au moins dix pour cent en raison de travaux effectués dans le bien loué (article 241, alinéa 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 12 de la proposition) et un avis peut être sollicité de la commission paritaire locative (article 241, alinéa 2, proposé, du Code bruxellois du Logement ; article 13 de la proposition).

L'ordonnance à adopter entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception de ses articles 8 à 13, qui entrent en vigueur à une date à fixer par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le gouvernement) (article 14 de la proposition).

COMPÉTENCE

3.1. La réglementation proposée prévoit la possibilité pour le juge de demander un avis à la commission paritaire locative concernant la justesse du loyer (articles 107/2, alinéa 1^{er}, 224/1, § 4, alinéa 2, 240, alinéa 5, et 241, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement proposés).

Le délégué a déclaré que, dans les dispositions précitées, le mot « juge » peut être remplacé par le mot « juge de paix ».

worden gevoegd, moet het indicatief rooster van de huurprijzen bevatten (voorgestelde artikel 218, § 5, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 6 van het voorstel).

De verhuurder wordt verboden om een buitensporige huurprijs voor te stellen (voorgestelde artikel 224/1, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 8 van het voorstel). Er wordt een vermoeden ingesteld dat de huurprijs buitensporig is wanneer de huurprijs twintig procent hoger ligt dan de referentiehuurprijs of wanneer er substantiële kwaliteitsgebreken zijn (voorgestelde artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 7 van het voorstel). Indien de huurprijs buitensporig zou zijn, kan een verzoek tot herziening bij de rechter aanhangig worden gemaakt, desgevallend na een door de paritaire huurcommissie georganiseerde bemiddeling (voorgestelde artikel 224/1, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 8 van het voorstel).

In het kader van de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode kan elke partij het advies van de paritaire huurcommissie vragen over de herziening van de huurprijs. Indien de commissie tot de conclusie komt dat de huurprijs moet worden herzien, stelt ze een bemiddeling voor (voorgestelde artikel 240, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 9 van het voorstel). Bij ontstentenis van een akkoord tussen de partijen kan de rechter een huurprijsherziening toestaan indien vaststaat dat ten gevolge van nieuwe omstandigheden de referentiehuurprijs van het gehuurde goed ten minste twintig procent hoger is dan de gevraagde huurprijs of indien de referentiehuurprijs van het gehuurde goed ten minste tien procent hoger is dan de gevraagde huurprijs wegens door de verhuurder en op zijn kosten verrichte werkzaamheden (voorgestelde artikel 240, tweede en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 10 van het voorstel). De rechter kan het advies inwinnen van de paritaire huurcommissie (voorgestelde artikel 240, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 11 van het voorstel).

Ook bij opeenvolgende huurovereenkomsten kan de huurprijs worden aangepast indien de referentiehuurprijs van het gehuurde goed met minstens twintig procent is gestegen door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het gehuurde goed (voorgestelde artikel 241, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 12 van het voorstel) en kan de paritaire huurcommissie om advies worden verzocht (voorgestelde artikel 241, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode ; artikel 13 van het voorstel).

De aan te nemen ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, behoudens de artikelen 8 tot 13 ervan, die in werking treden op de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna : de regering) te bepalen datum (artikel 14 van het voorstel).

BEVOEGDHEID

3.1. De voorgestelde regeling voorziet in de mogelijkheid voor de rechter om aan de paritaire huurcommissie een advies te vragen over de regelmatigheid van de huurprijs (voorgestelde artikelen 107/2, eerste lid, 224/1, § 4, tweede lid, 240, vijfde lid, en 241, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode).

Volgens de gemachtigde kan in de voormelde bepalingen het woord « rechter » worden vervangen door het woord « vrederechter ».

3.2. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, la définition des compétences des juridictions et la fixation des règles de procédure devant celles-ci relève de la compétence exclusive du législateur fédéral⁽³⁾.

La désignation, proposée par le délégué, du juge de paix plutôt que du «juge» doit être considérée comme réglementant la compétence de celui-ci, et le fait de prévoir la possibilité de demander l'avis de la commission paritaire locative règle un aspect de la procédure devant ce juge. Par conséquent, pour pouvoir adopter les dispositions précitées, le législateur ordonnancier doit invoquer les compétences implicites, conformément à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 «de réformes institutionnelles», combiné avec l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 «relative aux institutions bruxelloises». Il est requis, à cette fin, que la réglementation adoptée soit nécessaire à l'exercice des compétences de la région, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en cause sur cette matière ne soit que marginale.

3.3. Dans la mesure où il résulte d'ores et déjà du Code judiciaire que le juge de paix est compétent pour les litiges en matière de louages d'immeubles⁽⁴⁾, la désignation du juge de paix, proposée par le délégué, dans les dispositions précitées de la proposition ne serait qu'une simple confirmation de cette règle. La nécessité d'une telle désignation peut donc être sérieusement mise en doute. Dès lors, il convient de faire référence au «juge», comme c'est actuellement le cas dans le texte de la proposition soumise pour avis⁽⁵⁾.

3.4. En ce qui concerne la possibilité pour le juge de demander l'avis de la commission paritaire locative, les développements de la proposition ne démontrent actuellement pas que les conditions permettant d'invoquer les compétences implicites sont réunies. Il faudra encore y remédier dans la suite des travaux préparatoires.

Toutefois, il semble en tout cas que l'on puisse admettre que la réglementation proposée a une incidence marginale sur la compétence fédérale. En effet, il ne s'agit pas d'une obligation faite au juge, mais d'une possibilité qu'il a de demander l'avis de la commission paritaire locative. En outre, le juge n'est pas lié par l'avis de cette commission⁽⁶⁾. Une telle faculté semble s'accorder avec la possibilité que l'article 962, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire prévoit pour le juge de charger des experts de donner un avis d'ordre technique en vue de la solution d'un litige porté devant lui.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. En ce qui concerne le droit de propriété

4.1. La réglementation proposée prévoit l'interdiction pour le bailleur de proposer un loyer abusif (article 224/1, § 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement). Elle instaure une présomption de loyer abusif

(3) Voir notamment : C.C., 14 février 2001, n° 19/2001, B.4.2 ; C.C., 26 novembre 2003, n° 154/2003, B.2.4 et B.5.2 ; C.C., 29 juillet 2010, n° 91/2010, B.3.3 ; C.C., 14 novembre 2012, n° 139/2012, B.4.3.

(4) Voir l'article 591, 1^o, du Code judiciaire.

(5) À l'instar notamment des articles 217, § 2, alinéa 2, 218, § 2, alinéa 2, et 219, § 3, alinéas 2 et 3, et § 4, alinéa 4, du Code bruxellois du Logement.

(6) L'article 107/1, alinéa 5, proposé, du Code bruxellois du Logement prévoit expressément que les avis motivés de la commission paritaire locative n'ont pas de caractère contraignant.

3.2. Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof behoren de omschrijving van de bevoegdheden van, en het vaststellen van procedureregels voor, de rechtscolleges tot de uitsluitende bevoegdheid van de federale wetgever⁽³⁾.

De door de gemachtigde voorgestelde aanwijzing van de vrederechter, in plaats van «de rechter», moet als een regeling van diens bevoegdheid worden beschouwd, en door in de mogelijkheid te voorzien het advies te vragen van de paritaire huurcommissie wordt een aspect van de procedure voor die rechter geregeld. Bijgevolg moet de ordonnantiegever, om de voormelde bepalingen te kunnen aannemen, een beroep doen op de impliciete bevoegdheden, overeenkomstig artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 «tot hervorming der instellingen», gelezen in samenhang met artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 «met betrekking tot de Brusselse instellingen». Daartoe is vereist dat de aangenomen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

3.3. In zoverre thans reeds uit het Gerechtelijk Wetboek voortvloeit dat de vrederechter bevoegd is voor geschillen betreffende de verhuur van onroerende goederen⁽⁴⁾, zou de door de gemachtigde voorgestelde aanwijzing van de vrederechter in de voormelde bepalingen van het voorstel een loutere bevestiging zijn van die regeling. De noodzaak van die aanwijzing kan dan ook sterk worden betwijfeld. Bijgevolg moet worden verwezen naar «de rechter», zoals thans het geval is in de tekst van het voor advies voorgelegde voorstel⁽⁵⁾.

3.4. Wat de mogelijkheid betreft voor de rechter om het advies van de paritaire huurcommissie te vragen, wordt thans in de toelichting bij het voorstel niet aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de impliciete bevoegdheden. Dat zal in de verdere parlementaire voorbereiding alsnog moeten gebeuren.

Wel lijkt alvast te kunnen worden aangenomen dat de voorgestelde regeling een marginale weerslag heeft op de federale bevoegdheid. Het gaat immers niet om een verplichting, maar om een mogelijkheid voor de rechter om het advies van de paritaire huurcommissie te vragen. Bovendien is de rechter niet gebonden door het advies van de paritaire huurcommissie⁽⁶⁾. Een dergelijke mogelijkheid lijkt aan te sluiten bij de mogelijkheid waarin artikel 962, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek voorziet voor de rechter om, ter oplossing van een voor hem gebracht geschil, deskundigen te gelasten een technisch advies te geven.

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Ten aanzien van het recht op eigendom

4.1. De voorgestelde regeling voorziet in een verbod voor de verhuurder om een buitensporige huurprijs voor te stellen (voorgestelde artikel 224/1, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode). Er wordt een

(3) Zie o.m.: GWh 14 februari 2001, nr. 19/2001, B.4.2 ; GWh 26 november 2003, nr. 154/2003, B.2.4 en B.5.2 ; GWh 29 juli 2010, nr. 91/2010, B.3.3 ; GWh 14 november 2012, nr. 139/2012, B.4.3.

(4) Zie artikel 591, 1^o, van het Gerechtelijk Wetboek.

(5) Naar het voorbeeld van, onder meer, de artikelen 217, § 2, tweede lid, 218, § 2, tweede lid, en 219, § 3, tweede en derde lid, en § 4, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(6) In het voorgestelde artikel 107/1, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt uitdrukkelijk bepaald dat de gemotiveerde adviezen van de paritaire huurcommissie een niet-bindend karakter hebben.

lorsqu'il est supérieur de vingt pour cent au loyer de référence ou lorsqu'il y a des défauts de qualité substantiels (article 224, proposé, du Code bruxellois du logement). Si le loyer est abusif, une demande de révision peut être portée devant le juge, qui peut accorder une révision du loyer (article 224/1 § 4, proposé, du Code bruxellois du Logement).

4.2.1. La restriction du droit de propriété consécutivement aux limitations du loyer qui découlent du régime proposé doit être considérée comme une réglementation de l'usage de la propriété au sens de l'article 1, deuxième alinéa, du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'Homme⁽⁷⁾.

4.2.2. Dans l'avis 61.439/3 du 6 juin 2017, le Conseil d'État, section de législation, au vu de ce constat concernant des réglementations similaires, a formulé les observations suivantes :

« 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'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi⁽⁸⁾. En matière de politique du logement, il faut tenir compte à cet égard de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent⁽⁹⁾.

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⁽¹⁰⁾, ou si les loyers arrêtés étaient nettement inférieurs à la valeur du marché des biens en question⁽¹¹⁾, même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices⁽¹²⁾⁻⁽¹³⁾. 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

(7) 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.

(8) Note 19 de l'avis cité : 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.

(9) Note 20 de l'avis cité : C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.21.4.

(10) Note 21 de l'avis cité : Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224.

(11) Note 22 de l'avis cité : 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 Rudolfér c. Slovaquie, § 38 ; Cour eur. D.H., 10 janvier 2017, Mečiar et autres c. Slovaquie, § 26.

(12) Note 23 de l'avis cité : 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 »).

(13) Note 24 de l'avis cité : 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.

vermoeden ingesteld dat de huurprijs buitensporig is wanneer de huurprijs twintig procent hoger ligt dan de referentiehuurprijs of wanneer er substantiële kwaliteitsgebreken zijn (voorgestelde artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode). Indien de huurprijs buitensporig zou zijn, kan een verzoek tot herziening bij de rechter aanhangig worden gemaakt, die een huurprijsherziening kan toestaan (voorgestelde artikel 224/1, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode).

4.2.1. De beperking van het eigendomsrecht die het gevolg is van de huurprijfbeperkingen die voortvloeien uit de voorgestelde regeling 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⁽⁷⁾.

4.2.2. In advies 61.439/3 van 6 juni 2017 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, gelet op die vaststelling omtrent gelijkaardige regelingen het volgende opgemerkt :

« 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⁽⁸⁾. Op het vlak van het huisvestingsbeleid moet daarbij rekening worden gehouden met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen⁽⁹⁾.

In zoverre met de voormelde 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⁽¹⁰⁾, of wanneer de vastgestelde huurprijzen beduidend lager zouden liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie⁽¹¹⁾, zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken⁽¹²⁾⁻⁽¹³⁾. Tevens dient bij de beoordeling van de evenredigheid rekening te worden gehouden met beperkingen die in andere amendementen worden voorgesteld, zoals

(7) Zie o.m. EHRM 19 december 1989, Mellacher e.a. v. Oostenrijk, § 44 ; EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 160.

(8) Voetnoot 19 van het aangehaalde advies : 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.

(9) Voetnoot 20 van het aangehaalde advies : GWh 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.21.4.

(10) Voetnoot 21 van het aangehaalde advies : EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224.

(11) Voetnoot 22 van het aangehaalde advies : EHRM 21 januari 2014, Bittó e.a. v. Slovakije, § 113 ; EHRM 5 juli 2016, Krahulec v. Slovaquie, § 33, Bukovčanová e.a. v. Slovaquie, § 38 en Rudolfér v. Slovaquie, § 38 ; EHRM 10 januari 2017, Mečiar e.a. v. Slovaquie, § 26.

(12) Voetnoot 23 van het aangehaalde advies : EHRM 30 juli 2015, Zammit et 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 »).

(13) Voetnoot 24 van het aangehaalde advies : Hetzelfde geldt ingeval een verhuurder bij het verstrijken van de huurtermijn verplicht wordt het goed onder dezelfde voorwaarden verder te verhuren : EHRM 12 juni 2012, Lindheim e.a. v. Noorwegen, § 120.

bail-type obligatoire (amendements n^{os} 37 et 76) ou privant le bailleur de la possibilité de résilier par anticipation un bail (amendements n^{os} 49 et 94)⁽¹⁴⁾.

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⁽¹⁵⁾ 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⁽¹⁶⁾ »⁽¹⁷⁾.

Au regard de ces considérations, il faut observer ce qui suit en ce qui concerne la réglementation proposée.

4.3.1. La prévisibilité de la réglementation proposée dépend de la réponse à la question de savoir si un bailleur peut déterminer avec une sécurité juridique suffisante quel loyer il peut proposer sans qu'il puisse être considéré comme abusif et quels sont les défauts de qualité substantiels inhérents au logement ou à son environnement qui peuvent conduire à ce que le loyer soit considéré comme abusif

4.3.2. Il résulte de l'article 224, 1^o, proposé, du Code bruxellois du Logement que lorsque le loyer est supérieur de vingt pour cent au loyer de référence, il est en principe présumé abusif.

Selon l'article 2, § 1^{er}, 37^o, proposé, du Code bruxellois du Logement, ce loyer de référence est « le loyer médian indiqué par la grille indicative des loyers pour le bien visé ». Par « grille indicative des loyers », on entend « la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du Code bruxellois du Logement »⁽¹⁸⁾. En exécution de cette disposition du Code bruxellois du Logement, le gouvernement a pris l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 « instaurant une grille indicative de référence des loyers ». L'annexe de cet arrêté comporte une « grille indicative des loyers mensuels par m² de superficie habitable en se basant sur des intervalles de variation de 10 % autour du loyer médian ». Le « loyer médian » dont fait état la définition de la notion de « loyer de référence », figurant à l'article 2, § 1^{er}, 37^o, proposé, du Code bruxellois du Logement, paraît s'y rapporter.

(14) Note 25 de l'avis cité : Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, Hutten-Czapska c. Pologne, § 224.

(15) Note 26 de l'avis cité : Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, Mellacher et autres c. Autriche, § 51.

(16) Note 27 de l'avis cité : 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.

(17) Avis C.E. 61.439/3 du 6 juin 2017 sur des amendements au projet d'ordonnance « visant la régionalisation du bail d'habitation », observation 6 (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n^o A 488/1, pp. 248-249).

(18) Voir l'article 2, § 1^{er}, 36^o, proposé, du Code bruxellois du Logement (article 3 de la proposition).

amendements 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)⁽¹⁴⁾.

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⁽¹⁵⁾, moet er in waarborgen worden voorzien zodat de inmenging in het recht op eigendom van de verhuurder niet willekeurig of onvoorspelbaar is⁽¹⁶⁾. »⁽¹⁷⁾

In het licht hiervan moet het volgende worden opgemerkt over de voorgestelde regeling.

4.3.1. De voorspelbaarheid van de voorgestelde regeling is afhankelijk van het antwoord op de vraag of een verhuurder op voldoende rechtszekere wijze kan bepalen welke huurprijs hij kan voorstellen zonder dat die als buitensporig kan worden beschouwd en wat de substantiële kwaliteitsgebreken inherent aan de woning of de omgeving zijn die ertoe kunnen leiden dat de huurprijs als buitensporig wordt beschouwd.

4.3.2. Uit het voorgestelde artikel 224, 1^o, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat wanneer de huurprijs twintig percent hoger ligt dan de referentiehurprijs, hij in beginsel wordt vermoed buitensporig te zijn.

Volgens het voorgestelde artikel 2, § 1, 37^o, van de Brusselse Huisvestingscode is die referentiehurprijs « de door het indicatief rooster van de huurprijzen aangegeven mediane huurprijs voor het bedoelde goed ». Met « het indicatief rooster van de huurprijzen » wordt « het indicatief rooster van referentiehurprijzen ingevoerd door artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode » bedoeld⁽¹⁸⁾. Ter uitvoering van die bepaling van de Brusselse Huisvestingscode heeft de regering het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 « tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen » genomen. Dat besluit bevat in bijlage een « indicatief rooster met maandelijkse richt-huurprijzen per m² bewoonbare oppervlakte, gebaseerd op variatie-interval van 10 % rond de mediane huurprijs ». De « mediane huurprijs » in de definitie van het begrip « referentiehurprijs » in het voorgestelde artikel 2, § 1, 37^o, van de Brusselse Huisvestingscode lijkt hierop te slaan.

(14) Voetnoot 25 van het aangehaalde advies : Zie inzonderheid EHRM (grote kamer) 19 september 2006, Hutten-Czapska v. Polen, § 224.

(15) Voetnoot 26 van het aangehaalde advies : EHRM 19 december 1989, Mellacher e.a. v. Oostenrijk, § 51.

(16) Voetnoot 27 van het aangehaalde advies : 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. Slovaquie, § 98 ; EHRM 11 december 2014, Anthony Aquilina v. Malta, § 60.

(17) Adv.RvS 61.439/3 van 6 juni 2017 over amendementen bij het ontwerp van ordonnantie « houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst », opmerking 6, *Parl. St. Br.Parl.* 2016-17, nr. A-488/2, 248-249.

(18) Zie het voorgestelde artikel 2, § 1, 36^o, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 3 van het voorstel).

Si tel est le cas, ce qu'il vaudrait mieux confirmer dans les travaux préparatoires, on peut admettre que le texte fait apparaître avec suffisamment de clarté quel est le loyer de référence sur la base duquel on détermine si le loyer exigible est jugé abusif ou non⁽¹⁹⁾.

4.3.3.1. Il résulte de l'article 224, 2°, proposé, du Code bruxellois du Logement que, même si le loyer n'est pas supérieur de vingt pour cent au loyer de référence, il est néanmoins présumé abusif lorsque le bien loué présente des défauts de qualité substantiels inhérents au logement ou à son environnement. Toutefois, il n'est pas précisé ce que l'on entend par « défauts de qualité substantiels ».

4.3.3.2. Selon les développements, il s'agit de « caractéristiques de qualité sensiblement inférieures à la moyenne, à condition que ceux-ci [les défauts de qualité] ne soient pas imputables au preneur ». Il est encore ajouté ce qui suit :

« Pour l'application de l'article 7, il importe de préciser que ces défauts substantiels non-imputables au preneur doivent concerner des caractéristiques intrinsèques du logement ou de son environnement, qui ne sont pas déjà explicitement prises en compte dans le cadre de l'estimation du loyer de référence fournie par la grille indicative des loyers.

De nombreux défauts de qualités substantiels intrinsèques ne relevant pas des normes minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement peuvent en effet justifier des minorations de loyer. Ces caractéristiques peuvent notamment être à titre d'exemple l'absence de compteur électrique individuel, l'absence de compteur d'eau individuel, l'absence de pièce privative réservée au sanitaire, une simple salle de douche exiguë (au lieu d'une salle de bain), l'absence d'un appareil de chauffage dans une pièce, l'absence d'équipements de cuisine, d'ascenseur ou encore l'absence de parlophone (si le bien est situé à l'étage).

De même, un environnement immédiat particulièrement peu qualitatif (à titre d'exemple non exhaustif : pollution sonore considérable, odeurs nauséabondes fréquentes ou permanentes) peut également être pris en compte pour justifier qu'un loyer soit déclaré abusif même s'il ne dépasse pas le loyer de référence de vingt pour cent.

Précisons que le non-respect par un logement des normes de qualité en vigueur peut faire l'objet d'une décision administrative de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, laquelle imposera au contrevenant des travaux de mise en conformité et, au besoin, une amende ou même une interdiction de mise en location. En l'absence d'une telle décision ou de travaux de mise en conformité, le montant du loyer doit être apprécié eu égard à ces manquements qui devront être significatifs ou d'une gravité certaine ».

Ces précisions ne permettent toutefois pas de déterminer avec suffisamment de sécurité juridique ce qu'il faut entendre par « défauts de qualité substantiels ».

4.3.3.3. Dans la mesure où les développements font référence à la grille indicative des loyers, force est de constater que l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017, qui contient la grille indicative précitée, autorise le ministre ou le

(19) On peut cependant souligner que la grille précitée, annexée à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 2017, ne mentionne pas elle-même ce loyer médian par m², puisqu'elle utilise des montants minimaux et maximaux supérieurs ou inférieurs de 10 % à cette médiane. Toutefois, cette constatation n'est pas de nature à rendre la réglementation proposée imprévisible, dès lors que le loyer médian peut être déterminé sur la base de ces montants.

Voor zover dit het geval is, hetgeen best in de parlementaire voorbereiding wordt bevestigd, kan worden aangenomen dat voldoende duidelijk is welke de referentiehurprijs is op basis waarvan wordt bepaald of de gevraagde huurprijs al dan niet wordt geacht buitensporig te zijn⁽¹⁹⁾.

4.3.3.1. Uit het voorgestelde artikel 224, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat, ook al ligt de huurprijs niet twintig procent hoger dan de referentiehurprijs, hij toch wordt vermoed buitensporig te zijn wanneer het gehuurde goed substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving. Er wordt evenwel niet gepreciseerd wat met « substantiële kwaliteitsgebreken » wordt bedoeld.

4.3.3.2. Volgens de toelichting gaat het om « kwaliteitskenmerken die duidelijk onder het gemiddelde liggen, op voorwaarde dat die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven ». Daar wordt nog het volgende aan toegevoegd :

« Voor de toepassing van artikel 7 dient te worden gepreciseerd dat de substantiële gebreken die niet kunnen worden toegeschreven aan de huurder, betrekking moeten hebben op intrinsieke kenmerken van de woning of de omgeving ervan waarmee nog niet uitdrukkelijk rekening werd gehouden bij de raming van de referentiehurprijs op basis van het indicatieve rooster.

Een groot aantal substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken die niet onder de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting vallen, kunnen immers een verlaging van de huurprijs verantwoorden. Die kenmerken kunnen bijvoorbeeld zijn het ontbreken van een individuele elektriciteitsmeter, het ontbreken van een individuele watermeter, het ontbreken van een eigen sanitaire ruimte, een krappe doucheruimte (in plaats van een badkamer), het ontbreken van een verwarmingstoestel in een kamer, het ontbreken van keukenapparatuur, het ontbreken van een lift of het ontbreken van een deurtelefoon (in geval van een woning op een bovenverdieping).

Ook een bijzonder slechte kwaliteit van de onmiddellijke omgeving (bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld : aanzienlijke geluidsoverlast, frequente of permanente geurhinder) kan in aanmerking worden genomen om te verantwoorden dat een huurprijs als buitensporig wordt beschouwd, ook al is die geen 20 % hoger dan de referentiehurprijs.

Er zij op gewezen dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, ingeval een woning niet voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen, een administratieve beslissing kan nemen die de overtreder ertoe verplicht aanpassingswerken uit te voeren en, zo nodig, een boete of zelfs een verbod op het verhuren van de woning oplegt. Bij gebreke van een dergelijke beslissing of van aanpassingswerken moet het bedrag van de huurprijs worden beoordeeld in het licht van die tekortkomingen die aanzienlijk of van een zekere ernst moeten zijn. »

Uit die toelichting kan evenwel niet op voldoende rechtszekere wijze worden bepaald welke « substantiële kwaliteitsgebreken » worden bedoeld.

4.3.3.3. In zoverre er in de toelichting wordt verwezen naar het indicatieve rooster van de huurprijzen moet worden vastgesteld dat in artikel 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017, dat het voormelde indicatieve rooster bevat, de minister

(19) Er kan wel worden op gewezen dat het voormelde rooster in bijlage bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 oktober 2017 die mediane huurprijs per m² zelf niet vermeldt, vermits er met minima en maxima wordt gewerkt die 10 procent hoger of lager liggen dan die mediaan. Dit is evenwel niet van aard om de voorgestelde regeling onvoorspelbaar te maken, vermits aan de hand van die bedragen de mediane huurprijs kan worden bepaald.

secrétaire d'État chargé du logement (ci-après : le ministre) à minorer (lire : diminuer) les loyers ressortant de la grille d'une somme forfaitaire compte tenu de la présence d'éléments d'inconfort particulier. Selon cette disposition, il peut s'agir de :

- « 1° la présence de convecteurs en lieu et place d'un système de chauffage central ;
- 2° l'absence d'outils de régulation thermique tels qu'un thermostat ou des vannes thermostatique ;
- 3° l'absence d'espaces récréatifs tels qu'une terrasse, une cour, un jardin ou un balcon ;
- 4° un faible niveau de performance énergétique ».

Toutefois, cette disposition ne fait pas mention de « défauts de qualité substantiels » mais d'« éléments d'inconfort particulier ». Il est douteux que ces deux notions puissent purement et simplement être assimilées et qu'il puisse être tenu compte des éléments mentionnés dans cette disposition pour considérer qu'il existe des défauts de qualité substantiels.

Si tel devait cependant être le cas, il semble résulter des développements précités que, une fois que, conformément à l'article 6 précité, le ministre a réduit les loyers pour tenir compte de la présence d'éléments d'inconfort particulier⁽²⁰⁾, ces mêmes éléments ne peuvent plus être utilement invoqués pour démontrer qu'un bien loué présente des défauts de qualité substantiels inhérents au logement ou à son environnement. Il faudrait toutefois le prévoir expressément dans la réglementation proposée elle-même.

4.3.3.4. Il semble encore découler des développements que des défauts qui ne portent pas atteinte aux normes minimales de sécurité, de salubrité ou d'équipement peuvent également être considérés comme des défauts de qualité substantiels intrinsèques. Il en résulte cependant que la réglementation proposée est particulièrement incertaine au regard de la sécurité juridique. Le bailleur ne peut en effet se contenter, conformément à l'article 219, § 2, du Code bruxellois du Logement, de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement du bien loué, prévues à l'article 4 de ce code. On n'aperçoit cependant pas quelles exigences de qualité il doit alors respecter pour que le loyer qu'il propose ne soit pas considéré comme abusif. Les considérations qui précèdent sont d'autant plus problématiques que les développements utilisent des notions plutôt subjectives, telles que « une salle de douche exigüe », dont la portée semble dépendre de l'appréciation personnelle du (candidat-) locataire.

On n'aperçoit pas non plus clairement dans quelle mesure les défauts mentionnés dans les développements peuvent donner lieu à une révision du loyer : un seul de ces défauts suffit-il pour qu'il soit permis de faire état d'une présomption de loyer abusif, ou doit-on se trouver en présence de plusieurs défauts ? Et de quel montant le loyer doit-il alors être réduit : s'agit-il d'un même montant forfaitaire pour chaque défaut, ou certains défauts pèsent-ils plus lourds que d'autres ?

4.3.3.5. Par ailleurs, les défauts de qualité substantiels visés ne doivent pas nécessairement être liés aux caractéristiques intrinsèques du bien loué : des facteurs environnementaux, tels que la pollution sonore ou les nuisances olfactives peuvent également être pris en considération. Il s'agit cependant d'éléments sur lesquels, dans la plupart des cas, le bailleur n'a aucun contrôle. Qui plus est, ces facteurs peuvent également être modifiés au cours du temps, par exemple parce qu'une entreprise causant des nuisances sonores ou olfactives, s'installerait à proximité du bien loué. Il s'ensuit que l'application de la réglementation proposée devient particulièrement imprévisible.

(20) Pour l'heure, le ministre n'a pas encore donné exécution à l'habilitation prévue à l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 2017.

of de staatssecretaris tot wiens bevoegdheid huisvesting behoort (hierna : de minister) wordt gemachtigd om de huurprijzen die uit het rooster voorkomen te verminderen met een forfaitair bedrag rekening houdend met de aanwezigheid van elementen van bijzonder ongemak. Volgens die bepaling kan het gaan om :

- « 1° de aanwezigheid van convectoren in de plaats van een systeem met centrale verwarming ;
- 2° de afwezigheid van instrumenten voor warmteregeling zoals een thermostaat of thermostatische kranen ;
- 3° de afwezigheid van ontspanningsruimten zoals een terras, een koer, een tuin of een balkon ;
- 4° een laag energieprestatieniveau. »

Die bepaling maakt evenwel geen gewag van « substantiële kwaliteitsgebreken » maar van « elementen van bijzonder ongemak ». Het is twijfelachtig of die twee begrippen zonder meer met elkaar gelijk kunnen worden gesteld en of met de in die bepaling vermelde elementen rekening kan worden gehouden om te oordelen dat er substantiële kwaliteitsgebreken zijn.

Indien dat wel het geval zou zijn, lijkt uit de aangehaalde toelichting voort te vloeien dat, eenmaal de minister overeenkomstig het voormelde artikel 6 de huurprijzen heeft verminderd om rekening te houden met de aanwezigheid van elementen van bijzonder ongemak⁽²⁰⁾, diezelfde elementen niet meer dienstig kunnen worden aangevoerd om aan te tonen dat een gehuurd goed substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving. Dat zou evenwel in de voorgestelde regeling zelf uitdrukkelijk moeten worden bepaald.

4.3.3.4. Nog uit de toelichting lijkt voort te vloeien dat ook gebreken die geen inbreuk vormen op de minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting als substantiële intrinsieke kwaliteitsgebreken kunnen worden beschouwd. Hierdoor wordt de voorgestelde regeling evenwel bijzonder rechtsonzeker. De verhuurder kan er dan immers niet mee volstaan om, overeenkomstig artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, te voldoen aan de in artikel 4 van diezelfde code bepaalde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van het gehuurde goed. Aan welke kwaliteitsvereisten hij dan wel moet voldoen opdat de door hem voorgestelde huurprijs niet als buitensporig zou worden beschouwd, is echter niet duidelijk. Het voorgaande is des te problematischer gelet op het gebruik in de toelichting van eerder subjectieve begrippen, zoals « een krappe doucheruimte », waarvan de draagwijdte lijkt af te hangen van de persoonlijke appreciatie van de (kandidaat-)huurder.

Bovendien is niet duidelijk in welke mate de in de toelichting vermelde gebreken aanleiding kunnen geven tot een huurherziening : volstaat een van die gebreken opdat er gewag kan worden gemaakt van een vermoeden van een buitensporige huurprijs, of moeten er meerdere gebreken aanwezig zijn ? En met welk bedrag moet de huurprijs dan worden verminderd : gaat het om eenzelfde forfaitair bedrag voor elk gebrek, of wegen sommige gebreken zwaarder door dan andere ?

4.3.3.5. Daarbij komt nog dat de geïndiceerde substantiële kwaliteitsgebreken niet noodzakelijkerwijs verband moeten houden met intrinsieke kenmerken van het gehuurde goed : ook omgevingsfactoren, zoals geluidsoverlast of geurhinder, komen in aanmerking. Het gaat dan echter om elementen waarover de verhuurder in de meeste gevallen geen controle heeft. Meer nog, die factoren kunnen in de loop van de tijd ook wijzigen, bijvoorbeeld omdat een onderneming die geluidsoverlast of geurhinder veroorzaakt, zich in de omgeving van het gehuurde goed zou installeren. Ten gevolge hiervan wordt de toepassing van de voorgestelde regeling bijzonder onvoorspelbaar.

(20) Thans heeft de minister nog geen uitvoering gegeven aan de in artikel 6 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 oktober 2017 vervatte machtiging.

Au demeurant, les considérations qui précèdent ne font pas obstacle à ce que le loyer de référence du bien variera en fonction de sa localisation⁽²¹⁾, dès lors que cette localisation, y compris les caractéristiques du quartier⁽²²⁾, influence indéniablement le prix que les locataires sont disposés à payer pour un bien donné.

4.3.3.6. En conclusion, la proposition doit préciser quels sont les défauts de qualité substantiels qui peuvent donner lieu à une présomption de loyer abusif, étant entendu qu'il faut se limiter à des éléments sur lesquels le bailleur peut avoir de l'emprise, et dans quelle mesure ces défauts peuvent entraîner une révision du loyer.

4.4.1. Dans la mesure où il se déduit de la jurisprudence précitée de la Cour européenne des droits de l'homme que, pour ne pas porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété, une restriction de loyer ne peut pas être de nature à priver le bailleur des moyens de couvrir ne fût-ce que ses dépenses, ou lui imposer un loyer sensiblement inférieur à la valeur du marché des biens en question, force est de constater que, bien que la réglementation proposée interdise un loyer abusif, il n'est question, selon l'article 224, 1^o, proposé, du Code bruxellois du Logement, d'un loyer abusif que lorsque le loyer exigible est supérieur de vingt pour cent au loyer de référence. Dès lors que ce loyer de référence, tel qu'il résulte de la grille indicative de référence des loyers, correspond au loyer médian (observation 4.3.2) et que la grille indicative annexée à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 2017 mentionne un montant maximal par m² supérieur de 10 pour cent à cette médiane, cela signifie que le bailleur peut demander un loyer par m² supérieur de 10 pour cent au maximum mentionné dans la grille précitée.

Dans la mesure où les loyers de référence résultant de la grille indicative des loyers prévue par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 octobre 2017 sont réalistes, ce que le Conseil

Het voorgaande verhindert overigens niet dat de referentiehuurprijs van het goed zal verschillen naargelang de locatie ervan⁽²¹⁾, vermits die ligging, met inbegrip van de karakteristieken van de wijk⁽²²⁾, onmiskenbaar een invloed heeft op de prijs die huurders bereid zijn te betalen voor een bepaald goed.

4.3.3.6. Er moet worden besloten dat in het voorstel moet worden verduidelijkt welke substantiële kwaliteitsgebreken kunnen leiden tot een vermoeden van een buitensporige huurprijs, waarbij men zich moet beperken tot elementen waaraan de verhuurder iets kan doen, en in welke mate die gebreken aanleiding kunnen geven tot een huurherziening.

4.4.1. In zoverre uit de hiervoor aangehaalde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens kan worden afgeleid dat, opdat er niet op onevenredige wijze afbreuk zou worden gedaan aan het eigendomsrecht, een huurprijsbeperking niet van die aard mag zijn dat ze de verhuurder niet in staat zou stellen zelfs maar zijn kosten te dekken, of hem een huurprijs zou opleggen die beduidend lager zou liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie, moet worden vastgesteld dat, ofschoon volgens de voorgestelde regeling een buitensporige huurprijs verboden is, er volgens het voorgestelde artikel 224, 1^o, van de Brusselse Huisvestingscode enkel sprake is van een buitensporige huurprijs wanneer de gevraagde huurprijs twintig percent hoger ligt dan de referentiehuurprijs. Vermits die referentiehuurprijs zoals die voortvloeit uit het indicatief rooster van de huurprijzen overeenstemt met de mediane huurprijs (opmerking 4.3.2) en het indicatief rooster in bijlage bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 oktober 2017 een maximumbedrag per m² vermeldt dat 10 percent hoger ligt dan die mediaan, betekent dit dat de verhuurder een huurprijs per m² kan vragen die 10 percent hoger ligt dan het maximum vermeld in het voormelde rooster.

Voor zover de referentiehuurprijzen die voortvloeien uit het rooster van indicatieve huurprijzen bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 oktober 2017 realistisch zijn, hetgeen

(21) Aux termes de l'article 3, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017, les loyers mentionnés dans la grille indicative tiennent notamment compte de la localisation du logement. En conséquence, l'arrêté précité distingue sept catégories de groupes de quartier et les loyers mensuels varient par m² de surface habitable du logement en fonction de la catégorie du groupe de quartier dans laquelle le bien est situé.

(22) S'agit-il d'un quartier de divertissement ou plutôt d'un quartier résidentiel, y a-t-il beaucoup ou peu d'écoles, y a-t-il des équipements culturels... ?

(21) Naar luid van artikel 3, 2^o, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 houden de huurprijzen uit het indicatief rooster rekening met, onder meer, de locatie van de woning. Ten gevolge hiervan worden in het voormelde besluit zeven categorieën van wijkgroepen onderscheiden en verschillen de maandelijkse huurprijzen per m² bewoonbare oppervlakte van de woning naargelang van de categorie van wijkgroep waarin het goed is gelegen.

(22) Gaat het om een uitgangswijk of eerder een residentiële wijk, zijn er veel of weinig scholen aanwezig, zijn er culturele voorzieningen... ?

d'État, section de législation, n'est pas en mesure de vérifier⁽²³⁾, la possibilité pour le bailleur de demander un prix allant jusqu'à vingt pour cent au-dessus du loyer de référence lui permet déjà, dans une certaine mesure, de demander un loyer plus élevé lorsque ce loyer de référence ne suffirait pas à couvrir ses frais ou ne correspondrait pas à la valeur du bien loué, sans qu'il en résulte que ce loyer est présumé abusif.

4.4.2. En outre, la réglementation proposée ne prévoit qu'une présomption de loyer abusif lorsqu'il est supérieur de vingt pour cent au loyer de référence. Il s'agit d'une présomption réfragable : le bailleur peut démontrer que la différence entre le loyer demandé et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels inhérents au logement ou à l'environnement.

À cet égard, les développements précisent que « ces éléments de confort substantiels doivent concerner des caractéristiques intrinsèques du logement ou de son environnement, qui ne sont pas déjà explicitement prises en compte dans le cadre de l'estimation du loyer de référence fournie par la grille indicative des loyers ». Ils ajoutent encore :

« Sans prétention à l'exhaustivité, peuvent par exemple être considérés comme des éléments de confort substantiels, une villa quatre façades, une maison de maître, une architecture remarquable ou prestigieuse, une cheminée, une cuisine de standing, un parquet en bois massif, de nombreuses pièces d'agrément ou encore une installation domotique.

Il en va de même d'un environnement immédiat particulièrement qualitatif (à titre d'exemple non exhaustif : abondance d'espaces verts, calme particulier, vue remarquable) qui peut être pris en compte pour justifier la hauteur du loyer ».

(23) Même si l'on peut souligner que, conformément à l'article 2, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017, la grille est construite de façon empirique notamment sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers à Bruxelles et que, le cas échéant, d'autres bases de données peuvent être utilisées pour augmenter la fiabilité des données utilisées par la grille. À cet égard, les développements de la proposition soulignent qu'on veillera « à l'amélioration constante de la grille de référence des loyers. Les enquêtes de l'Observatoire des loyers et la révision annuelle de la grille telle que le prévoit l'arrêté du 19 octobre 2017, seront réalisées à cet effet. Afin de garantir un niveau satisfaisant de représentativité et de fiabilité de la grille indicative, il est ainsi indispensable de collecter davantage de données et de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, d'un échantillon avoisinant 10 % de l'ensemble des baux du marché locatif bruxellois. [...] Par la suite, la connaissance qu'acquerra la Région relativement au marché locatif privé représentera une source d'informations à part entière à partir de laquelle la grille de référence sera également déterminée, ce qui permettra d'augmenter encore sa représentativité du marché locatif bruxellois. C'est l'objectif que s'est fixé le Gouvernement lorsqu'il prévoit de constituer « à brève échéance et au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées (administrations publiques régionales et fédérales, secteur bancaire), une base de données centralisée permettant d'avoir une image fidèle du marché locatif (baux, loyers, garanties, état des lieux, PEB, permis, etc.). Cette base de données servira à assurer une plus grande transparence du secteur immobilier, en particulier du marché locatif. Le Gouvernement proposera une réglementation visant à clarifier le métrage précis des logements et leur identifiant unique. Un enregistrement des logements mis en location sera mis en œuvre au regard de cet objectif. La grille de référence des loyers sera déterminée sur la base de ces données complètes, et sa publicité sera renforcée ».

de Raad van State, afdeling Wetgeving, niet kan nagaan⁽²³⁾, stelt de mogelijkheid voor de verhuurder om tot twintig percent boven de referentiehuurprijs te gaan hem alvast in zekere mate in staat om, wanneer die referentiehuurprijs niet zou volstaan om zijn kosten te dekken of niet zou overeenstemmen met de waarde van het gehuurde goed, een hogere huurprijs te vragen, zonder dat dit ertoe leidt dat die huurprijs wordt vermoed buitensporig te zijn.

4.4.2. Bovendien voorziet de voorgestelde regeling enkel in een vermoeden dat de huurprijs buitensporig is wanneer hij twintig percent hoger is dan de referentiehuurprijs. Het gaat om een weerlegbaar vermoeden : de verhuurder kan aantonen dat het verschil tussen de gevraagde huurprijs en de referentiehuurprijs wordt gerechtvaardigd door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving.

In de toelichting wordt dienaangaande gepreciseerd « dat de substantiële elementen van comfort betrekking moeten hebben op intrinsieke kenmerken van de woning of de omgeving ervan waarmee nog niet uitdrukkelijk rekening is gehouden bij de raming van de referentiehuurprijs op basis van het indicatieve rooster ». Daar wordt nog aan toegevoegd :

« Zonder aanspraak te maken op volledigheid, kunnen bijvoorbeeld als substantiële elementen van comfort worden beschouwd : een villa met vier gevels, een herenhuis, een opmerkelijke of prestigieuze architectuur, een open haard, een exclusieve keuken, parket in massief hout, talrijke ontspanningsruimten of nog een domoticasysteem.

Dat is ook het geval voor een bijzonder hoogwaardige nabije omgeving (bij wijze van niet-exhaustief voorbeeld : veel groene ruimten, zeer rustige ligging, opmerkelijk uitzicht) die in aanmerking kan worden genomen om de huurprijs te verantwoorden. »

(23) Al kan erop worden gewezen dat naar luid van artikel 2, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 oktober 2017 het rooster op empirische wijze is opgesteld, met name op basis van de gegevens afkomstig van onderzoeken naar de huurprijzen in Brussel en dat desgevallend een beroep kan worden gedaan op andere gegevensbanken om de betrouwbaarheid van de door het rooster gebruikte gegevens te verhogen. In de toelichting bij het voorstel wordt dienaangaande beklemtoond dat zal worden toegezien « op de voortdurende verbetering van het huurprijsreferentierooster. Daartoe zullen de enquêtes van het Observatorium voor de huurprijzen en de jaarlijkse herziening van het rooster worden uitgevoerd, zoals bepaald in het besluit van 19 oktober 2017. Om voldoende representativiteit en betrouwbaarheid van het indicatief rooster te garanderen, is het dus absoluut noodzakelijk meer gegevens te verzamelen en zo spoedig mogelijk te beschikken over een steekproef van ongeveer 10 % van alle huurcontracten op de Brusselse huurmarkt. [...] Vervolgens zal de kennis die het Gewest zal verwerven over de private huurmarkt een volwaardige bron van informatie vormen op grond waarvan ook het referentierooster zal worden bepaald, waardoor het nog representatiever wordt voor de Brusselse huurmarkt. Dit is de doelstelling die de regering zich heeft gesteld bij haar plannen om « op korte termijn en middels protocolakkoorden met de betrokken instellingen (gewestelijke en federale openbare besturen, de banksector) een gecentraliseerde gegevensbank in te stellen die een correct beeld moet schetsen van de huurmarkt (huurovereenkomsten, huurprijzen, huurwaarborgen, plaatsbeschrijvingen, EPB, vergunningen, enz.). Deze gegevensbank moet zorgen voor meer transparantie in de vastgoedsector en vooral op de huurmarkt. De Regering zal een reglementering voorstellen die de nauwkeurige opmeting van de woningen en hun unieke identificatie moet verduidelijken. In verband met deze doelstelling zal een registratie worden ingevoerd voor te huur gestelde woningen. De referentietabel voor de huurprijzen zal op grond van al deze gegevens worden vastgesteld en meer onder de aandacht gebracht worden. »

4.4.3. Enfin, il convient d'observer que la réglementation proposée ne porte que sur le loyer et non sur les charges des parties privatives ou communes qui sont portées en compte au locataire⁽²⁴⁾.

4.4.4. En conséquence, la réglementation proposée ne paraît pas être de nature à empêcher le bailleur de couvrir ne fût-ce que ses frais, ou à lui imposer un loyer sensiblement inférieur à la valeur du marché des biens en question. Le propriétaire pourra en effet démontrer, sur la base des caractéristiques spécifiques du bien loué, qu'un loyer supérieur de vingt pour cent ou plus au loyer de référence est justifié.

Par conséquent, l'ingérence dans le droit de propriété résultant de la réglementation proposée peut être admise.

B. En ce qui concerne la compétence consultative de la commission paritaire locative

5.1. La proposition prévoit la création d'une commission paritaire locative « compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui n'est pas conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2, § 1^{er}, 4^o, du Code ». Il découle de l'article 107/1, alinéa 5, proposé du Code bruxellois du Logement que les avis de la commission doivent être motivés et qu'ils « sont consultatifs et non contraignants ».

Or, l'article 107/1, alinéa 4, proposé, du Code bruxellois du Logement dispose que « [s]auf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de la commission ». Selon l'article 224/1, § 5, proposé, du Code bruxellois du Logement, « [l]e loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit soit la date de la saisine de la commission paritaire locative dans le cadre d'une demande de révision de loyer, y compris si la conciliation a échoué et que le juge a été saisi par la suite, soit la date de l'introduction d'une procédure judiciaire auprès du juge ». Lorsqu'un locataire s'adresse à la commission paritaire locative en ce qui concerne un bien pour lequel le bailleur a déjà été contraint précédemment de réviser un loyer abusif et s'il est établi que le loyer est (de nouveau) abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du bail (article 224/1, § 6, proposé, du Code bruxellois du Logement).

À cet égard, il y a lieu de formuler les observations suivantes.

5.2. Force est de constater tout d'abord que seul l'article 107/1, alinéa 4, proposé, du Code bruxellois du Logement prévoit la possibilité que les parties peuvent convenir autrement de l'entrée en vigueur d'un loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative. Cette possibilité n'apparaît pas dans l'article 224/1, § 5, et § 6, alinéa 2, proposé, du Code bruxellois du Logement.

5.3. Ensuite, il faut constater que l'entrée en vigueur d'un loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative,

(24) Il découle de l'article 218, § 1^{er}, 4^o et 5^o, du Code bruxellois du Logement que le contrat de bail, d'une part, mentionne le montant du loyer, « ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes » et, d'autre part, « l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire ».

4.4.3. Ten slotte moet worden vastgesteld dat de voorgestelde regeling enkel betrekking heeft op de huurprijs, en niet op de lasten voor de privatieve of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend worden⁽²⁴⁾.

4.4.4. Gelet hierop lijkt de voorgestelde regeling niet van dien aard te zijn dat ze de verhuurder niet in staat zou stellen om zelfs maar zijn kosten te dekken, of hem een huurprijs zou opleggen die beduidend lager zou liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie. De eigenaar zal immers aan de hand van de specifieke kenmerken van het gehuurde goed kunnen aantonen dat een huurprijs die twintig percent of meer hoger is dan de referentiehuurprijs, verantwoord is.

Bijgevolg kan de inmenging met het recht op eigendom die uit de voorgestelde regeling voortvloeit, worden aanvaard.

B. Ten aanzien van de adviesbevoegdheid van de paritaire huurcommissie

5.1. Het voorstel voorziet in de oprichting van een paritaire huurcommissie « die bevoegd is om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor elke woonhuurovereenkomst in het Brussels Gewest die niet is gesloten door een openbare vastgoedoperator in de zin van artikel 2, § 1, 4^o van de Code ». Uit het voorgestelde artikel 107/1, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de adviezen van de commissie gemotiveerd moeten zijn en dat ze « een adviserend en niet-bindend karakter hebben ».

In het voorgestelde artikel 107/1, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat « [t]enzij de partijen anders overeenkomen, [...] de als gevolg van een door de Paritaire Huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs van kracht [wordt] met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij de Commissie ». Volgens het voorgestelde artikel 224/1, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode « [gaa]t d[e] herziene huurprijs [...] in op de eerste dag van de maand die volgt op hetzij de datum van aanhangigmaking bij de Paritaire Huurcommissie in het kader van een verzoek tot herziening van de huurprijs, ook wanneer de bemiddeling heeft gefaald en de zaak vervolgens bij de rechter aanhangig is gemaakt, hetzij de datum van de start van een gerechtelijke procedure bij de rechter. » Wanneer een huurder zich tot de paritaire huurcommissie wendt met betrekking tot een goed waarvoor de verhuurder reeds eerder een buitensporige huurprijs heeft moeten herzien, gaat, indien wordt vastgesteld dat dat de huurprijs (opnieuw) buitensporig is, de herziene huurprijs in vanaf de eerste maand van de huurovereenkomst (voorgestelde artikel 224/1, § 6, van de Brusselse Huisvestingscode).

Dienaangaande moet het volgende worden opgemerkt.

5.2. Vooreerst moet worden vastgesteld dat enkel in het voorgestelde artikel 107/1, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode in de mogelijkheid wordt voorzien dat de partijen iets anders overeenkomen omtrent het van kracht worden van de als gevolg van een door de paritaire huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs. In het voorgestelde artikel 224/1, § 5, en § 6, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode komt die mogelijkheid niet voor.

5.3. Vervolgens moet worden vastgesteld dat het van kracht worden van de als gevolg van een door de paritaire huurcommissie voorgestelde

(24) Uit artikel 218, § 1, 4^o en 5^o, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de huurovereenkomst, enerzijds, het bedrag van de huurprijs vermeldt « die in geen geval het bedrag van de privatieve of gemeenschappelijke lasten mag omvatten » en, anderzijds, « de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden ».

sans l'accord des parties sur cette révision ou sur la date de son entrée en vigueur⁽²⁵⁾, n'est pas compatible avec le caractère non contraignant des avis de la commission paritaire locative ou avec son rôle de conciliation. Au contraire, dès lors que consécutivement à la réglementation proposée, le locataire pourrait se contenter de payer le loyer révisé par la commission paritaire locative, le pouvoir est donné à celle-ci de diminuer le montant du loyer que les parties ont fixé par contrat.

Or, il résulte de l'article 144, alinéa 1^{er}, de la Constitution que les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux. Un litige entre un locataire et son bailleur concernant le montant du loyer à payer est un litige de nature civile au sens de cette disposition constitutionnelle. Par conséquent, la réglementation proposée ne peut pas avoir pour effet de permettre à la commission paritaire locative de trancher pareil litige en prenant une décision qui lie les parties au bail, ce qui semble effectivement être le cas actuellement. Certes, la Cour constitutionnelle a jugé que l'article 144 de la Constitution n'interdit pas que des contestations doivent d'abord être soumises à un collège arbitral avant de pouvoir être portées devant les cours et tribunaux, à condition toutefois que le droit d'accès à un juge puisse encore être exercé de manière effective⁽²⁶⁾. La procédure devant la commission paritaire locative ne présente toutefois aucune des caractéristiques qui sont propres à celles d'une procédure arbitrale.

La possibilité donnée à la commission paritaire locative de trancher un litige entre un locataire et son bailleur concernant le montant du loyer à payer est d'autant plus problématique qu'il découle de l'article 224/1, § 5, proposé, du Code bruxellois du Logement que le loyer révisé par la commission paritaire locative produit également ses effets à compter du premier jour du mois qui suit le jour de la saisine de cette commission paritaire locative si « la conciliation a échoué et que le juge a été saisi par la suite ». La décision de la commission paritaire locative lierait dès lors les parties avant que le juge ait pu se prononcer sur le litige.

5.4. Par conséquent, un régime d'entrée en vigueur des loyers révisés par la commission paritaire locative ne peut être admis que dans la mesure où son champ d'application est limité aux cas dans lesquels la conciliation organisée par cette commission a abouti à un accord entre les parties sur le loyer révisé ou dans la mesure où la procédure serait transformée en un arbitrage effectif avec possibilité de recours juridictionnel.

Les articles 107/1, alinéa 4, et 224/1, §§ 5 et 6, alinéa 2, proposés, du Code bruxellois du Logement doivent être revus à la lumière de ce qui précède.

EXAMEN DU TEXTE

Article 2

6.1. La définition de la notion de « Code » figurant à l'article 2, 1^o, de la proposition serait mieux rédigée comme suit : « l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ».

6.2. La définition de la notion de « Gouvernement » est superflue, dès lors que cette notion, sauf dans les dispositions proposées qui sont insérées dans le Code bruxellois du Logement, pour lesquelles la définition prévue à l'article 2, § 1^{er}, 2^o, de ce code, s'applique déjà, figure uniquement dans

(25) Il ressort de l'article 224/1, § 5, proposé, du Code bruxellois du Logement que ce régime s'applique « y compris si la conciliation a échoué ».

(26) C.C., 15 janvier 2009, n^o 8/2009, B.25.2.

bemiddeling herziene huurprijs, zonder dat de partijen het eens zijn over die herziening of over de datum van inwerkingtreding ervan⁽²⁵⁾, niet bestaanbaar is met het niet-bindend karakter van de adviezen van de paritaire huurcommissie of met haar bemiddelende rol. Integendeel, vermits ten gevolge van de voorgestelde regeling de huurder er mee zou kunnen volstaan de door de paritaire huurcommissie herziene huurprijs te betalen, wordt de paritaire huurcommissie de bevoegdheid gegeven om het bedrag van de huurprijs die de partijen bij overeenkomst hebben vastgesteld, te verlagen.

Uit artikel 144, eerste lid, van de Grondwet vloeit echter voort dat geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken behoren. Een geschil tussen een huurder en diens verhuurder over de hoogte van de te betalen huurprijs betreft een geding van burgerlijke aard in de zin van die grondwetsbepaling. Bijgevolg mag de voorgestelde regeling er niet toe leiden dat aan de paritaire huurcommissie de mogelijkheid wordt gegeven om een dergelijk geschil te beslechten door een beslissing te nemen die de partijen bij een huurovereenkomst bindt, wat thans wel het geval lijkt te zijn. Het Grondwettelijk Hof heeft weliswaar geoordeeld dat artikel 144 van de Grondwet niet verbiedt dat geschillen eerst aan een arbitraal college dienen te worden voorgelegd, alvorens voor de hoven en rechtbanken te kunnen worden gebracht, op voorwaarde dat het recht op toegang tot de rechter nog op een daadwerkelijke wijze kan worden uitgeoefend⁽²⁶⁾. De procedure voor de paritaire huurcommissie vertoont evenwel geen van de eigenschappen die eigen is aan die van een arbitrageprocedure.

De aan de paritaire huurcommissie gegeven mogelijkheid om een geschil tussen een huurder en diens verhuurder over de hoogte van de te betalen huurprijs te beslechten is des te problematischer nu uit het voorgestelde artikel 224/1, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat de door de paritaire huurcommissie herziene huurprijs ook ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de dag van de aanhangigmaking van de zaak bij die commissie wanneer « de bemiddeling heeft gefaald en de zaak vervolgens bij de rechter aanhangig is gemaakt ». De beslissing van de paritaire huurcommissie zou derhalve de partijen binden vooraleer de rechter uitspraak heeft kunnen doen over het geschil.

5.4. Bijgevolg kan een regeling van het van kracht worden van de door de paritaire huurcommissie herziene huurprijzen enkel worden aanvaard voor zover het toepassingsgebied ervan wordt beperkt tot die gevallen waarin de door die commissie gevoerde bemiddeling heeft geleid tot een overeenkomst tussen de partijen over de herziene huurprijs of voor zover de procedure zou worden omgevormd tot een daadwerkelijke arbitrage met de mogelijkheid van een juridictioneel beroep.

De voorgestelde artikelen 107/1, vierde lid, en 224/1, §§ 5 en 6, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten worden herzien in het licht van het voorgaande.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

6.1. De definitie van het begrip « Code » in artikel 2, 1^o, van het voorstel zou beter als volgt luiden : « de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ».

6.2. De definitie van het begrip « Regering » is overbodig vermits dat begrip, behoudens in de voorgestelde bepalingen die worden ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode, waarvoor de definitie bepaald in artikel 2, § 1, 2^o, van die code reeds geldt, enkel voorkomt in artikel 14, vierde

(25) Uit het voorgestelde artikel 224/1, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode blijkt dat deze regeling geldt « ook wanneer de bemiddeling heeft gefaald ».

(26) GWh 15 januari 2009, nr. 8/2009, B.25.2.

l'article 14, alinéa 4, de la proposition. Par conséquent, il peut suffire de remplacer dans cette disposition le mot « Gouvernement » par les mots « Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ».

Article 3

7. Dès lors que l'article 2, § 1^{er}, 36^o, proposé, fait lui-même partie du Code bruxellois du Logement, les mots « du Code bruxellois du Logement » figurant dans la définition de la notion de « grille indicative des loyers » peuvent être omis ou remplacés par les mots « du présent Code ».

Article 4

8.1. L'alinéa 1^{er} de l'article 4 vise à insérer un nouveau chapitre IV (« La Commission paritaire locative ») dans le titre IV du Code bruxellois du Logement. Selon l'alinéa 2 de cette disposition, « [I]es actuels chapitres IV, V, VI, VII, VIII, IX et X du titre 4 du Code sont ainsi renumérotés respectivement V, VI, VII, VIII, IX, X et XI ».

Indépendamment du fait que cet alinéa 2 devrait être intégré dans une disposition distincte, il n'est pas conseillé de renuméroter les chapitres existants du titre IV du Code bruxellois du Logement, compte tenu des inconvénients liés à une telle pratique⁽²⁷⁾. Par conséquent, il vaudrait mieux insérer un chapitre III/1 dans le titre IV du Code bruxellois du Logement, à l'instar du chapitre IV/1 dans le titre X du même code ou, dès lors que la commission paritaire locative est instituée auprès du Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine, refondre le chapitre proposé en une section 4 du chapitre III de ce titre, qui concerne ce conseil consultatif.

Une observation analogue vaut pour les articles 5, 6 et 7 de la proposition, qui prévoient également une renumérotation.

8.2. Dans l'article 107/1, alinéa 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement, on écrira « Conseil consultatif » (au lieu de « Conseil consultatif du Logement »)⁽²⁸⁾.

8.3. Aux termes de l'article 107/1, alinéa 4, proposé, du Code bruxellois du Logement, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de la commission, « [s]auf accord contraire des parties ».

Sans préjudice des observations formulées ci-dessus à propos de l'impossibilité pour la commission paritaire locative de trancher un litige sur le caractère abusif du loyer en prenant une décision qui lie les parties au contrat de bail (observation 5.3), on n'aperçoit pas clairement comment et quand les parties peuvent parvenir à un autre accord et quelle en serait alors la portée. Les parties peuvent-elles déjà prévoir quelque chose à ce sujet lors de la conclusion du bail ou s'agit-il (uniquement) d'un accord qui est conclu après que la commission paritaire locative a donné son avis? Les parties peuvent-elles uniquement convenir dans cet accord d'une autre date à partir du moment où le loyer révisé produit ses effets ou

(27) Voir à cet égard Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, Conseil d'État, 2008, n° 125, à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

(28) Voir en effet l'article 90 du Code bruxellois du Logement dont il résulte que le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, institué par cette disposition, est dénommé par la suite « Conseil consultatif ».

lid, van het voorstel. Bijgevolg kan ermee worden volstaan van in die bepaling het woord « regering » te vervangen door de woorden « Brusselse Hoofdstedelijke Regering ».

Artikel 3

7. Vermits het voorgestelde artikel 2, § 1, 36^o, zelf deel uitmaakt van de Brusselse Huisvestingscode kunnen de woorden « van de Brusselse Huisvestingscode » in de definitie van begrip « indicatief rooster van de huurprijzen » worden weggelaten of worden vervangen door de woorden « van deze Code ».

Artikel 4

8.1. Het eerste lid van artikel 4 strekt tot invoeging van een nieuw hoofdstuk IV (« De Paritaire Huurcommissie ») in titel IV van de Brusselse Huisvestingscode. Naar luid van het tweede lid van die bepaling worden « de huidige hoofdstukken IV, V, VI, VII, VIII, IX en X van titel 4 van de Code [...] aldus respectievelijk vernummerd tot V, VI, VII, VIII, IX, X en XI. »

Nog los van het gegeven dat dat tweede lid in een afzonderlijke bepaling zou moeten worden ondergebracht, is het niet raadzaam de bestaande hoofdstukken van titel IV van de Brusselse Huisvestingscode te vernummeren, gelet op de nadelen die met een dergelijke praktijk gepaard gaan⁽²⁷⁾. Bijgevolg kan in titel IV van de Brusselse Huisvestingscode beter een hoofdstuk III/1 worden ingevoegd, naar het voorbeeld van hoofdstuk IV/1 in titel X van dezelfde code of kan, vermits de paritaire huurcommissie wordt ingesteld bij de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing, het voorgestelde hoofdstuk worden omgevormd tot een afdeling 4 van hoofdstuk III van die titel, dat betrekking heeft op die adviesraad.

Een gelijkaardige opmerking geldt voor de artikelen 5, 6 en 7 van het voorstel, die eveneens in een vernumming voorzien.

8.2. In het voorgestelde artikel 107/1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijft men « Adviesraad » (in plaats van « Adviesraad voor de Huisvesting »)⁽²⁸⁾.

8.3. Naar luid van het voorgestelde artikel 107/1, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de als gevolg van een door de paritaire huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs van kracht met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij de commissie « [t]enzij de partijen anders overeenkomen ».

Onverminderd hetgeen hiervoor is opgemerkt over de onmogelijkheid voor de paritaire huurcommissie om een geschil over het buitensporig karakter van de huurprijs te beslechten door een beslissing te nemen die de partijen bij een huurovereenkomst bindt (opmerking 5.3), is niet duidelijk hoe en wanneer de partijen tot een andere overeenkomst kunnen komen en wat de draagwijdte van die overeenkomst dan wel zou zijn. Kunnen de partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst dienaangaande al iets bepalen, of gaat het (enkel) om een overeenkomst die wordt gesloten nadat de paritaire huurcommissie haar advies heeft gegeven? Kunnen de partijen in die overeenkomst enkel een andere datum overeenkomen vanaf

(27) Zie in dit verband Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, Raad van State, 2008, nr. 125, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

(28) Zie immers artikel 90 van de Brusselse Huisvestingscode waaruit voortvloeit dat de Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest die door die bepaling wordt opgericht vervolgens « Adviesraad » wordt genoemd.

ce contrat peut- il également porter sur d'autres aspects de la conciliation organisée par la commission paritaire locative, comme le loyer ?

Il convient de préciser ces points.

8.4. L'article 107/1, alinéas 4 et 5, proposé, fait état de « la Commission », alors que partout ailleurs dans cette disposition, et dans la proposition, il est fait mention de « la Commission paritaire locative ». La terminologie utilisée doit être uniformisée.

Il en va de même pour les articles 107/2, alinéa 2, 107/3 et 107/4, alinéas 1^{er} et 3, proposés, du Code bruxellois du Logement.

8.5. L'article 107/1, alinéa 5, proposé, du Code bruxellois du Logement dispose que les avis motivés de la commission paritaire locative sont « consultatifs et non contraignants ».

S'il peut être utile de souligner le caractère non contraignant des avis de la commission paritaire locative, il n'en reste pas moins qu'il semble relever de la tautologie de faire état d'un avis consultatif. Par conséquent, les mots « consultatifs et » doivent être omis.

8.6.1. Selon l'article 107/2, alinéa 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement, la commission paritaire locative peut « être saisie » par, notamment, toute personne intéressée.

Selon les développements, on vise ainsi « toutes les personnes parties à la convention, soit le bailleur et le preneur, mais également toute personne mandatée par elles, par exemple une association de défense des bailleurs ou des locataires ».

Les développements opèrent dès lors une distinction entre, d'une part, les parties au contrat de bail, et, d'autre part, le groupement d'intérêts mandaté par elles.

8.6.2. Compte tenu de ce qui précède, il convient toutefois de relever que, sauf à l'article 241, alinéa 2, proposé, du Code bruxellois du Logement, les autres dispositions qui concernent la possibilité de demander l'avis de la commission paritaire locative ne font état que des parties⁽²⁹⁾. La question se pose dès lors de savoir si les auteurs de la proposition envisagent que, dans ces cas, seules ces parties peuvent saisir la commission paritaire locative.

8.6.3. Il convient par ailleurs d'observer que la restriction selon laquelle d'autres personnes que les parties doivent être mandatées par ces dernières, qui est mentionnée dans les développements, ne ressort pas du texte de la proposition elle-même. Cette restriction ne peut en tout cas se déduire des mots « personne intéressée ». Au contraire, des associations de défense des bailleurs ou des locataires pourraient soutenir que l'application correcte de la réglementation proposée en matière de loyers abusifs est conforme à leur objet social et que, sur cette base, elles entendent saisir la commission paritaire locative.

Toutefois, il ne peut être admis que des groupements d'intérêts saisissent la commission paritaire locative d'une affaire qui est essentiellement un litige opposant un locataire et son bailleur concernant le montant

wanneer de herziene huurprijs van kracht wordt, of kan die overeenkomst ook betrekking hebben op andere aspecten van de door de paritaire huurcommissie gevoerde bemiddeling, zoals op de huurprijs ?

Dit moet worden verduidelijkt.

8.4. Het voorgestelde artikel 107/1, vierde en vijfde lid, heeft het over « de Commissie » terwijl elders in die bepaling, en in het voorstel, wordt gewag gemaakt van « de Paritaire Huurcommissie ». De gebruikte terminologie moet worden geüniformiseerd.

Hetzelfde geldt voor de voorgestelde artikelen 107/2, tweede lid, 107/3 en 107/4, eerste en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

8.5. Naar luid van het voorgestelde artikel 107/1, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode hebben de gemotiveerde adviezen van de paritaire huurcommissie een « adviserend en niet-bindend karakter ».

Het kan weliswaar nuttig zijn het niet-bindend karakter van de adviezen van de paritaire huurcommissie te beklemtonen, maar het lijkt een tautologie om gewag te maken van een adviserend advies. Bijgevolg moeten de woorden « adviserend en » worden weggelaten.

8.6.1. Naar luid van het voorgestelde artikel 107/2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode kan de paritaire huurcommissie « worden benaderd » door, onder meer, iedere belanghebbende.

Volgens de toelichting wordt daarmee bedoeld « alle partijen bij de overeenkomst, namelijk de verhuurder en de huurder, maar ook personen die door hen gemandateerd zijn, bijvoorbeeld een vereniging die de belangen van verhuurders of huurders verdedigt ».

Er wordt in de toelichting derhalve een onderscheid gemaakt tussen, enerzijds, de partijen bij de huurovereenkomst en, anderzijds, de door hen gemandateerde belangenvereniging.

8.6.2. In het licht hiervan moet er evenwel worden op gewezen dat, behoudens in het voorgestelde artikel 241, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in de andere bepalingen die betrekking hebben op de mogelijkheid om het advies te vragen van de paritaire huurcommissie enkel gewag wordt gemaakt van de partijen⁽²⁹⁾. De vraag rijst dan ook of het de bedoeling is van de indieners van het voorstel dat in die gevallen enkel die partijen de zaak aanhangig kunnen maken bij de paritaire huurcommissie.

8.6.3. Voorts moet worden opgemerkt dat de beperking dat andere personen dan de partijen door die laatste gemandateerd moeten zijn, die in de toelichting wordt vermeld, niet blijkt uit de tekst van het voorstel zelf. Die beperking kan alvast niet uit het woord « belanghebbende » worden afgeleid. Integendeel, verenigingen die de belangen van verhuurders of huurders verdedigen, zouden kunnen aanvoeren dat de correcte toepassing van de voorgestelde regeling inzake buitensporige huurprijzen spoort met hun maatschappelijk doel en dat ze op grond hiervan een zaak bij de paritaire huurcommissie aanhangig willen maken.

Er kan evenwel niet worden aanvaard dat belangenverenigingen een zaak die in wezen een geschil is tussen een huurder en diens verhuurder over de hoogte van de te betalen huurprijs, aanhangig maken bij de paritaire

(29) Voir les articles 224/1, § 3, et 240, alinéa 1^{er}, proposés, du Code bruxellois du Logement.

(29) Zie de voorgestelde artikelen 224/1, § 3, en 240, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

du loyer à payer, sans que ce locataire ou bailleur ait donné son accord à ce sujet, dès lors que ce locataire ou bailleur pourrait estimer cette saisine serait contraire à ses intérêts⁽³⁰⁾.

Par conséquent, la proposition devrait prévoir elle-même que l'accord de la partie concernée est requis pour pouvoir saisir la commission paritaire locative.

8.7.1. Aux termes de l'article 107/2, alinéa 2, proposé, du Code bruxellois du Logement, le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la commission paritaire locative afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de trente pour cent au loyer de référence, sans que cette différence ne soit justifiée ni par des défauts de qualité substantiels du bien immobilier qui ne sont pas imputables au preneur, ni par l'environnement.

8.7.2. Tout d'abord, il vaudrait mieux insérer cette disposition dans l'article 240 du Code bruxellois du Logement, qui concerne la révision du loyer à l'expiration de chaque triennat⁽³¹⁾.

8.7.3. Ensuite, la question se pose de savoir comment cette disposition s'articule avec l'article 240, alinéa 2, proposé, du Code bruxellois du Logement, selon lequel le juge peut accorder à l'expiration de chaque triennat une révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence. On n'aperçoit pas clairement si c'est la même hypothèse qui est visée ou non. Si tel est toutefois le cas, la question se pose de savoir pourquoi dans un cas une différence de vingt pour cent entre le loyer exigible et le loyer de référence suffit, alors que dans l'autre cas, un différence de trente pour cent est requise ?

Ce point doit être précisé.

Article 8

9.1. L'article 224/1, § 4, proposé, du Code bruxellois du Logement semble concerner le cas dans lequel les parties ont d'abord saisi la commission paritaire locative. Cette disposition prévoit qu'à défaut d'accord entre les parties à la suite de la conciliation organisée par cette

(30) Comparer les articles 29 à 31 de la loi du 10 mai 2007 « tendant à lutter contre certaines formes de discrimination », les articles 32 et 33 de la loi du 30 juillet 1981 « tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie », et les articles 35 et 36 de la loi du 10 mai 2007 « tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes », qui disposent qu'un certain nombre d'institutions et d'organisations peuvent ester en justice dans les litiges auxquels l'application de ces lois pourrait donner lieu, tout en précisant que lorsque la victime de la discrimination est une personne physique ou une personne morale identifiée, cette action n'est recevable que s'ils prouvent qu'ils ont reçu l'accord de la victime. Lors du rejet du recours en annulation de cette disposition, la Cour constitutionnelle mentionne l'accord requis de la victime : voir C.C., 12 février 2009, n° 17/2009, B.99.2.

(31) C'est d'autant plus indiqué, semble-t-il, que conformément à l'article 14, alinéa 3, de la proposition, l'article 107/2, proposé, du Code bruxellois du Logement entrerait immédiatement en vigueur, alors que les autres dispositions qui prévoient la possibilité de saisir la commission paritaire locative n'entreraient en vigueur qu'à une date à fixer par le gouvernement. Toutefois, il est peu cohérent que la commission paritaire locative puisse être immédiatement saisie uniquement pour cette saisine très spécifique.

huurcommissie, zonder dat die huurder of verhuurder hiermee hebben ingestemd, vermits die huurder of verhuurder van oordeel zou kunnen zijn dat die aanhangigmaking strijdig zou zijn met zijn belangen⁽³⁰⁾.

Bijgevolg zou in het voorstel zelf moeten worden bepaald dat de instemming van de betrokken partij is vereist om een zaak aanhangig te kunnen maken bij de paritaire huurcommissie.

8.7.1. Naar luid van het voorgestelde artikel 107/2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode kan de verhuurder of een door hem gemachtigd persoon de paritaire huurcommissie om advies vragen over de regelmatigheid van de gevraagde huurprijs na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, wanneer blijkt dat de huurprijs die op het tijdstip van de aanvraag moet worden betaald, dertig percent lager ligt dan de referentiehurprijs, zonder dat dit verschil kan worden gerechtvaardigd door substantiële kwaliteitsgebreken van het onroerend goed die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven, of door de omgeving.

8.7.2. Vooreerst zou die bepaling beter worden ondergebracht in artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode, dat betrekking heeft op de huurherziening aan het verstrijken van elke driejarige huurperiode⁽³¹⁾.

8.7.3. Vervolgens rijst de vraag hoe die bepaling zich verhoudt met het voorgestelde artikel 240, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, naar luid waarvan de rechter bij het verstrijken van elke driejarige periode een huurprijsherziening kan toestaan indien vaststaat dat ten gevolge van nieuwe omstandigheden de referentiehurprijs van het gehuurde goed ten minste twintig percent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip waarop het verzoek werd ingediend en dat het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen. Het is niet duidelijk of al dan niet dezelfde hypothese wordt gevisieerd. Indien dat wel het geval is, rijst de vraag waarom in het ene geval een verschil van twintig percent tussen de gevraagde huurprijs en de referentiehurprijs volstaat, terwijl in het andere geval een verschil van dertig percent is vereist ?

Dit moet worden verduidelijkt.

Artikel 8

9.1. Het voorgestelde artikel 224/1, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode lijkt betrekking te hebben op het geval waarin partijen eerst de zaak aanhangig hebben gemaakt bij de paritaire commissie. Naar luid van die bepaling kan, indien de partijen in het kader van de door

(30) Vgl. de artikelen 29 tot 31 van de wet van 10 mei 2007 « ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie », de artikelen 32 en 33 van de wet van 30 juli 1981 « tot bestraffing van bepaalde door racisme of xenofobie ingegeven daden », en de artikelen 35 en 36 van de wet van 10 mei 2007 « ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen », waarin wordt bepaald dat een aantal instellingen en organisaties in rechte kunnen optreden in de rechtszaken waartoe de toepassing van deze wetten aanleiding kunnen geven, maar waar wordt gepreciseerd dat wanneer het slachtoffer van de discriminatie een geïdentificeerd natuurlijk persoon of een rechtspersoon is, die vordering alleen ontvankelijk is als zij aantonen dat zij de instemming van het slachtoffer hebben gekregen. Bij de verwerping van het beroep tot vernietiging van die bepaling vermeldt het Grondwettelijk Hof de vereiste instemming van het slachtoffer : zie GWh 12 februari 2009, nr. 17/2009, B.99.2.

(31) Dat lijkt des te meer aangewezen nu overeenkomstig artikel 14, derde lid, van het voorstel het voorgestelde artikel 107/2 van de Brusselse Huisvestingscode onmiddellijk in werking zou treden, terwijl de overige bepalingen die in de mogelijkheid voorzien om een zaak aanhangig te maken bij de paritaire huurcommissie slechts in werking zouden treden op een door de regering te bepalen datum. Het is evenwel weinig coherent dat enkel voor deze zeer specifieke aanhangigmaking, de paritaire huurcommissie onmiddellijk zou kunnen worden gevat.

commission, le juge peut être saisi de la demande de révision du loyer abusif (alinéa 1^{er}) et il reçoit, à sa demande, l'avis rendu par la commission (alinéa 2).

Dès lors que, dans ce cas, la commission a déjà statué sur l'affaire, la demande du juge paraît être limitée à se faire remettre l'avis rendu par la commission dans le cadre de la conciliation.

9.2. Il ressort toutefois des développements de cette disposition que les auteurs de la proposition entendent, dans cette disposition, donner d'une manière général au juge la possibilité de demander l'avis de la commission paritaire locative, même dans le cas où, conformément au paragraphe 3, il a directement été saisi et la commission n'a dès lors pas encore rendu d'avis. Le texte de la proposition doit dès lors être adapté afin de mieux refléter l'intention de ses auteurs.

Article 13

10. L'article 241, alinéa 2, proposé, du Code bruxellois du Logement dispose que chaque partie intéressée⁽³²⁾ ou le juge peut saisir la commission paritaire locative pour obtenir un avis sur la justesse du loyer dans le cas de baux successifs. Il ajoute que « [s]i la Commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer ».

Dans la mesure où l'intention serait de permettre également une telle conciliation lorsqu'un juge demande l'avis de la commission paritaire locative, il faut le préciser à tout le moins dans les travaux préparatoires.

Article 14

11.1. Selon l'article 14, alinéas 3 et 4, de la proposition, l'ordonnance dont l'adoption est envisagée entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception des articles 8 à 13 qui entrent en vigueur à une date à fixer par le gouvernement.

La date d'entrée en vigueur de l'ordonnance à adopter doit toutefois être fixée de manière à ce que le justiciable dispose d'un délai suffisant pour prendre connaissance de la nouvelle réglementation et s'y conformer. À moins qu'un motif particulier ne justifie de déroger au délai usuel d'entrée en vigueur fixé à l'article 33, alinéa 2, de la loi spéciale du 12 janvier 1989, il faut dès lors renoncer à l'entrée en vigueur immédiate de l'ordonnance à adopter.

11.2.1. Selon l'article 14, alinéas 1^{er} et 2, de la proposition, l'ordonnance à adopter s'applique à tous les contrats signés au jour (lire : à compter du jour) de l'entrée en vigueur de cette ordonnance, à l'exception de l'article 5 qui s'applique à tous les nouveaux baux signés après l'entrée en vigueur de cette ordonnance et à la reconduction ou au renouvellement des baux signés au jour (lire : à compter du jour) de l'entrée en vigueur de cette ordonnance.

L'article 5 de la proposition concerne l'obligation pour le bailleur de mentionner dans le bail le loyer de référence « ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien [immobilier] visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ».

(32) Mais voir à cet égard les observations 8.6.1 à 8.6.3.

die commissie georganiseerde bemiddeling niet tot een akkoord komen, een verzoek tot herziening van de buitensporige huurprijs bij de rechter aanhangig worden gemaakt (eerste lid) en ontvangt die rechter op zijn verzoek het advies van de commissie (tweede lid).

Vermits de commissie in dat geval al uitspraak heeft gedaan over de zaak, lijkt het verzoek van de rechter ertoe beperkt te zijn hem het door de commissie in het kader van de bemiddeling gemaakte advies te laten bezorgen.

9.2. Uit de toelichting bij die bepaling blijkt evenwel dat de indieners van het voorstel met die bepaling in het algemeen aan de rechter de mogelijkheid willen geven om het advies van de paritaire huurcommissie te vragen, ook in het geval waarin hij overeenkomstig paragraaf 3 rechtstreeks werd geadieerd en de commissie derhalve nog geen advies heeft uitgebracht. De tekst van het voorstel moet derhalve worden aangepast om beter met de bedoeling van de indieners ervan te sporen.

Artikel 13

10. Het voorgestelde artikel 241, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt dat elke belanghebbende⁽³²⁾ of de rechter de paritaire huurcommissie om advies kan vragen over de regelmatigheid van de huurprijs in geval van opeenvolgende huurovereenkomsten. Daar wordt aan toegevoegd dat « [i]ndien de Paritaire Huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, [...] zij de partijen een bemiddeling [voorstelt] die beperkt blijft tot het bedrag van de huurprijs. »

Voor zover het de bedoeling zou zijn dat een dergelijke bemiddeling ook mogelijk is wanneer een rechter de paritaire huurcommissie om advies vraagt, moet dat minstens in de parlementaire voorbereiding worden verduidelijkt.

Artikel 14

11.1. Volgens artikel 14, derde en vierde lid, van het voorstel treedt de aan te nemen ordonnantie in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van de artikelen 8 tot 13 die in werking treden op een door de regering te bepalen datum.

De datum van inwerkingtreding voor de aan te nemen ordonnantie moet evenwel zo worden bepaald dat de rechtzoekende over voldoende tijd beschikt om van de nieuwe regeling kennis te nemen en er zich naar te richten. Tenzij er een bijzondere reden is om af te wijken van de gebruikelijke termijn van inwerkingtreding bepaald in artikel 33, tweede lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989, moet bijgevolg worden afgezien van de onmiddellijke inwerkingtreding van de aan te nemen ordonnantie.

11.2.1. Naar luid van artikel 14, eerste en tweede lid, van het voorstel is de aan te nemen ordonnantie van toepassing op alle overeenkomsten die op de dag (lees : vanaf de dag) van de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend, met uitzondering van artikel 5 dat van toepassing is op alle nieuwe huurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend en op de verlenging of vernieuwing van huurovereenkomsten die op de dag (lees : vanaf de dag) van inwerkingtreding van deze ordonnantie worden ondertekend.

Artikel 5 van het voorstel betreft de verplichting voor de verhuurder om de referentiehurprijs « of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen » in de huurovereenkomst te vermelden.

(32) Maar zie dienaangaande opmerkingen 8.6.1 tot 8.6.3.

11.2.2. Il résulte de l'article 237, § 1^{er}, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement que le bail de longue durée peut être reconduit de manière tacite, à défaut d'un congé notifié en temps utile. Un bail de courte durée peut également être prorogé notamment par « un écrit contenu dans le bail »⁽³³⁾. La question se pose dès lors de savoir si et comment dans ce cas l'exigence prévue à l'article 218, § 1^{er}, 5^o, proposé, du Code bruxellois du Logement peut être remplie. Ce point doit être précisé dans les travaux préparatoires⁽³⁴⁾.

11.2.3. Dès lors qu'aux termes de l'article 14, alinéa 2, de la proposition, (seul) l'article 5 de l'ordonnance à adopter s'applique à la reconduction ou au renouvellement des baux signés au jour (lire : à partir du jour) de l'entrée en vigueur de l'ordonnance à adopter, il en résulterait que l'interdiction de proposer des loyers abusifs et la possibilité de réviser de tels loyers ne s'appliqueraient pas à ces baux. La question se pose de savoir si telle est l'intention des auteurs du projet.

OBSERVATION FINALE

12.1. La proposition doit encore faire l'objet d'un examen approfondi du point de vue de la légistique et de la correction de la langue. Elle contient en effet de nombreuses imprécisions sur ce plan.

Sont ainsi regroupées dans un article, d'une part, des modifications concernant plusieurs dispositions du Code bruxellois du Logement⁽³⁵⁾, et, d'autre part, des modifications concernant un même article du Code bruxellois du Logement, réparties sur plusieurs articles⁽³⁶⁾. Par ailleurs, la phrase liminaire de l'article 3 de la proposition fait état de manière peu précise de l'ajout des « éléments suivants »⁽³⁷⁾ et l'insertion d'éléments par les articles 5 et 6 de la proposition n'a également pas lieu selon la formule consacrée. Au lieu d'écrire qu'un alinéa est « supprimé et remplacé », comme c'est cas dans les articles 10 et 11 de la proposition, il suffit d'écrire qu'il est « remplacé par ce qui suit » :

12.2. La concordance entre le texte français et le texte néerlandais de la proposition doit également faire l'objet d'un réexamen approfondi. À titre d'exemple, on peut relever les points suivants.

Dans le texte néerlandais de l'article 107/2, alinéa 1^{er}, proposé, du Code bruxellois du Logement, la disposition selon laquelle la commission paritaire locative « kan worden benaderd » door iedere belanghebbende » est une traduction peu précise du membre de phrase « La [c]ommission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée » du texte français de cette disposition. Cette disposition serait mieux rédigée comme suit : « De Paritaire Huurcommissie kan worden gevat door iedere belanghebbende [...] ».

(33) Voir l'article 238, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

(34) Si l'intention est que l'article 218, § 1^{er}, 5^o, proposé, du Code bruxellois du Logement s'applique à de tels baux qui sont reconduits de manière tacite, il faut utiliser à l'article 14, alinéa 2, de la proposition un autre mot que le mot « signés », dès lors qu'il n'y a pas de signature dans ce cas.

(35) Voir l'article 4 de la proposition.

(36) Voir les articles 5 et 6 de la proposition, qui visent tous deux à modifier l'article 218 du Code bruxellois du Logement, les articles 9 à 11 qui tendent à modifier l'article 240 de ce même code, et les articles 12 et 13, qui visent à modifier l'article 241 de ce même code.

(37) Pour la formule consacrée concernant l'insertion d'éléments à la fin d'une énumération : voir formule F 4-2-6-3 dans Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, Conseil d'État, 2008.

11.2.2. Uit artikel 237, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de huurovereenkomst van lange duur stilzwijgend kan worden verlengd, bij gebrek aan tijdige opzegging. Ook een huurovereenkomst van korte duur kan worden verlengd door, onder meer, « een schrijven vervat in de huurovereenkomst »⁽³³⁾. De vraag rijst derhalve of en hoe in dat geval aan het in het voorgestelde artikel 218, § 1, 5^o, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde vereiste kan worden voldaan. Dit moet in de parlementaire voorbereiding worden verduidelijkt⁽³⁴⁾.

11.2.3. Vermits naar luid van artikel 14, tweede lid, van het voorstel (enkel) artikel 5 van de aan te nemen ordonnantie van toepassing is op de verlenging of vernieuwing van de huurovereenkomsten die op de dag (lees : vanaf de dag) van de inwerkingtreding van de aan te nemen ordonnantie worden ondertekend, zou dit betekenen dat het verbod buitensporige huurprijzen voor te stellen en de mogelijkheid om dergelijke huurprijzen te herzien, niet van toepassing zou zijn op die huurovereenkomsten. De vraag rijst of dit de bedoeling is van de indieners van het ontwerp.

SLOTOPMERKING

12.1. Het voorstel moet nog eens grondig worden onderzocht vanuit een wetgevingstechnisch en taalkundig oogpunt. Het bevat immers vele onnauwkeurigheden op dit vlak.

Zo worden, enerzijds, in een artikel wijzigingen samengebracht die betrekking hebben op verschillende bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode⁽³⁵⁾ en, anderzijds, wijzigingen die betrekking hebben op eenzelfde artikel van de Brusselse Huisvestingscode gespreid over meerdere artikelen⁽³⁶⁾. Voorts wordt in de inleidende zin van artikel 3 van het voorstel op weinig accurate wijze gewag gemaakt van de toevoeging van « volgende elementen »⁽³⁷⁾, en ook de invoeging van onderdelen door de artikelen 5 en 6 van het voorstel gebeurt niet volgens de geijkte formule. In plaats van te schrijven dat een lid wordt « geschrapt en vervangen », zoals in de artikelen 10 en 11 van het voorstel gebeurt, volstaat het te schrijven dat het wordt « vervangen als volgt ».

12.2. Ook moet de overeenstemming tussen de Nederlandse tekst en de Franse tekst van het voorstel nog eens grondig worden nagekeken. Bij wijze van voorbeeld kan op het volgende worden gewezen.

De bepaling in de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel 107/2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode dat de paritaire huurcommissie « kan worden benaderd » door iedere belanghebbende is een weinig accurate vertaling van de zinsnede « La Commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée » in de Franse tekst van die bepaling. Die bepaling zou beter luiden : « De Paritaire Huurcommissie kan worden gevat door iedere belanghebbende [...] ».

(33) Zie artikel 238, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

(34) Indien het de bedoeling is dat het voorgestelde artikel 218, § 1, 5^o, van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing is op dergelijke huurovereenkomsten die stilzwijgend worden verlengd, moet in artikel 14, tweede lid, van het voorstel een ander woord worden gebruikt dan « ondertekend » vermits er in dat geval geen ondertekening is.

(35) Zie artikel 4 van het voorstel.

(36) Zie de artikelen 5 en 6 van het voorstel, die allebei strekken tot wijziging van artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode, de artikelen 9 tot 11 die strekken tot wijziging van artikel 240 van diezelfde code, en de artikelen 12 en 13, die strekken tot wijziging van artikel 241 van diezelfde code.

(37) Voor de geijkte formule voor de invoeging van onderdelen aan het einde van een opsomming : zie formule F 4-2-6-3 in Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, Raad van State, 2008.

Le membre de phrase « de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het betrokken onroerend goed », dans le texte néerlandais de l'article 218, § 1^{er}, 5^o, proposé, du Code bruxellois du Logement semble également une mauvaise traduction du segment de phrase « l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé », dans le texte français de cette disposition⁽³⁸⁾.

À l'article 107/3, proposé, du Code bruxellois du Logement, on écrira que la commission (lire : la commission paritaire locative⁽³⁹⁾) peut statuer (au lieu de « statuera ») à l'unanimité de ses membres.

Dans le texte néerlandais de l'article 107/1, proposé, du Code bruxellois du Logement, on écrira « woninghuurovereenkomst » (au lieu de « woonhuurovereenkomst »), conformément à la terminologie du titre XI du Code bruxellois du Logement, et « openbare vastgoedbeheerder » (au lieu de « openbare vastgoedoperator »), conformément à l'article 2, § 1^{er}, 4^o, de ce même code, auquel cettedisposition fait d'ailleurs référence.

Le Greffier,

Astrid TRUYENS

Le Président,

Wilfried VAN VAERENBERGH

Ook de zinsnede « de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het betrokken onroerend goed » in de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel 218, § 1, 5^o, van de Brusselse Huisvestingscode lijkt een slechte vertaling van de woorden « l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé » in de Franse tekst van die bepaling⁽³⁸⁾.

In het voorgestelde artikel 107/3 van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men dat de commissie (lees : de paritaire huurcommissie⁽³⁹⁾) bij eenparigheid van stemmen uitspraak kan doen (in plaats van « zal »).

In het voorgestelde artikel 107/1 van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men « woninghuurovereenkomst » (in plaats van « woonhuurovereenkomst ») overeenkomstig de terminologie van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, en « openbare vastgoedbeheerder » (in plaats van « openbare vastgoedoperator ») overeenkomstig artikel 2, § 1, 4^o, van diezelfde code, waarnaar die bepaling overigens verwijst.

De Griffier,

Astrid TRUYENS

De Voorzitter,

Wilfried VAN VAERENBERGH

(38) Voir à cet égard la grille annexée à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 qui fait état d'« intervalles de variation » de loyers mensuels médians.

(39) Voir en effet l'observation 8.4.

(38) Zie dienaangaande het rooster in bijlage bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 dat gewag maakt van « variatie-intervallen » van mediane maandelijkse huurprijzen.

(39) Zie immers opmerking 8.4.