



**GEWONE ZITTING 2021-2022**

7 JUNI 2022

---

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**

**tot wijziging van de  
Brusselse Huisvestingscode teneinde  
het begrip gedeelde woning in te voeren**

(ingedien door de heer Vincent DE WOLF (F))

---

**Toelichting**

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kent sinds enkele jaren de opkomst van «coliving»-projecten, die een nieuw segment vormen op de Brusselse vastgoedmarkt. In juni 2021 telde het gewest zo'n 164 «coliving»-projecten, met zo'n 1.500 kamers, voornamelijk in de gemeenten Brussel-Stad, Etterbeek en Sint-Gillis.

Het waargenomen model bestaat hoofdzakelijk uit de samenstelling van een gedeelde woning via de opdeling van Brusselse woningen of via de herinrichting ervan om er grote medehuurwoningen van te maken. De bijzonderheid van de «coliving»-projecten is inderdaad het aanbieden, binnen een en dezelfde woning van een groot aantal kamers, over het algemeen tussen 8 en 20 kamers, waardoor ze zich onderscheiden van het klassieke medehuren.

Met dit voorstel wil men de opkomst van «coliving»-projecten geenszins verhinderen, ze zijn immers een vernieuwende woonvorm die flexibeler, socialer en meer participatief is. Voorts beantwoordt ze aan de veranderende levensstijl van een deel van de actieve bevolking. Net als in andere Europese steden dient de diversiteit van de woonnormen ondersteund te worden.

Daarom wordt met dit voorstel getracht het juiste evenwicht te vinden, zodat deze nieuwe woonvorm zich kan ontwikkelen binnen een wettelijk kader dat duidelijk en coherent is met de materie van huurovereenkomsten, en de huurders minimumvoorschriften inzake veiligheid en bewoonbaarheid te waarborgen.

**SESSION ORDINAIRE 2021-2022**

7 JUIN 2022

---

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

---

**PROPOSITION D'ORDONNANCE**

**modifiant le Code bruxellois du Logement et  
visant à introduire la notion d'habitat partagé**

(déposée par M. Vincent DE WOLF (F))

---

**Développements**

Depuis plusieurs années, la Région de Bruxelles-Capitale voit émerger des projets de « coliving », qui constituent un nouveau segment du marché immobilier bruxellois. En juin 2021, on recensait sur le territoire régional quelque 164 projets de « coliving », rassemblant quelque 1.500 chambres, situés principalement sur le territoire des communes de Bruxelles-Ville, Ixelles, Etterbeek et Saint-Gilles.

Le modèle observé consiste, pour l'essentiel, en l'organisation d'un habitat partagé par la division de maisons bruxelloises, ou leur réaménagement, pour en faire de grandes colocations. La particularité des projets de « coliving » est, en effet, de proposer, au sein d'un même logement, un grand nombre de chambres, généralement entre 8 et 20, ce qui les distingue de la colocation classique.

La présente proposition n'entend nullement interdire l'émergence de projets de « coliving », lesquels constituent une forme innovante d'habitat, plus flexible, plus social et plus participatif, qui correspond à l'évolution des modes de vie au sein d'une partie de la population active. À l'instar d'autres villes européennes, il y a lieu de soutenir la diversité des modes d'habitation.

À cet effet, la présente proposition cherche à trouver un juste équilibre, pour permettre à cette nouvelle forme d'habitat de se développer dans un cadre juridique clarifié et cohérent avec la matière du bail, et à assurer aux locataires le bénéfice de règles minimales de sécurité et d'habitabilité.

De «coliving»-projecten worden beheerd door gespecialiseerde ondernemingen, d.w.z. enkele grote spelers op de Brusselse markt, en bieden, naast het gebruik van een of meer privéruimten en minstens een gemeenschappelijke leefruimte, aanvullende en gevarieerde diensten aan, zoals onderhouds- en hersteldiensten, schoonmaakdiensten, digitale bijstand, activiteiten enz.

«Coliving» is een levenswijze die snel opkomt, waarvoor thans nog vrijwel geen regels gelden, met name wat betreft de woning en de verhuur ervan.

Hoewel de facultatieve regeling van medehuur vergelijkbaar is, beantwoordt «coliving» immers niet a priori aan de bedoeling van de Brusselse wetgever bij de regionalisering van de huurovereenkomst, toen hij medehuur wenste te organiseren. De realiteit op het terrein toont aan dat de klassieke medehuur een klein aantal personen samenbrengt in eenzelfde huurovereenkomst, die samen de individuele huurprijs, of ook de woonkosten, wensen te drukken.

Wegens de specifieke kenmerken ervan, namelijk het aantal kamers per woning, de korte huurperiode, de kostprijs ervan – veel hoger dan de huurprijs bij medehuur – en zelfs het aanbieden van meerdere diensten, moet «coliving» worden beschouwd als een nieuwe huurpraktijk die, om goed gereguleerd en georganiseerd te worden, vereist dat de Brusselse Huisvestingscode evolueert.

Hetzelfde geldt vanuit stedenbouwkundig oogpunt, aangezien de GSV en het besluit «van geringe omvang» het ontstaan van «coliving» binnen eengezinswoningen zonder vergunning toestaan en aanmoedigen, tenzij de bouw- of verbouwingswerken een bestemmingswijziging of een uitbreiding van het betrokken gebouw impliceren.

Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening beantwoordt de uitvoering van «coliving»-projecten zonder vergunning en bijgevolg zonder overleg met de overheid en zonder een openbaar onderzoek bij de omwonenden, op het eerste gezicht niet aan het voornemen van het Brussels Gewest om werken die slechts een geringe invloed hebben op hun omgeving, vrij te stellen van de stedenbouwkundige procedure. De opkomst van «coliving»-projecten moet inderdaad met de nodige waakzaamheid opgevolgd worden, omdat:

- door de verbouwing van eengezinswoningen de traditionele huisvesting in het gedrang komt;
- de verdichting van deze woningen en/of de toename van “coliving”-projecten kan leiden tot een onevenwicht in de gemengdheid van het woonaanbod, deels ten koste van middelenklassegezinnen die een woning wensen aan te kopen;

Gérés par des sociétés spécialisées, à savoir quelques grands acteurs à l'échelle du marché bruxellois, les projets de « coliving » proposent, outre la jouissance d'un ou de plusieurs espaces privatifs et d'au moins un espace de vie commun, la mise à disposition de services complémentaires et variés, tels que des services de maintenance et de réparation, des services de ménage, une assistance numérique, des activités, etc.

En plein essor, l'activité de « coliving » n'est, aujourd'hui, presque pas réglementée, notamment du point de vue des règles applicables en matière de logements et de location de ceux-ci.

En effet, si le régime facultatif de la colocation s'en rapproche, le « coliving » ne correspond pas, *a priori*, à l'intention qui était celle du législateur bruxellois lors de la régionalisation du bail, lorsqu'il a souhaité organiser la colocation. La réalité du terrain témoigne du fait que la colocation classique réunit, dans un même bail, un petit nombre de personnes qui souhaitent, ensemble, réduire le coût individuel du loyer, voire des charges du logement.

Par ses spécificités, à savoir le nombre de chambres par logement, la brièveté de la location, le coût de celle-ci – nettement supérieur au loyer d'une colocation –, voire la proposition de services multiples, le « coliving » doit être considéré comme une nouvelle pratique locative qui requiert, afin d'être correctement régulée et organisée, une évolution du Code bruxellois du Logement.

Il en est de même du point de vue urbanistique, puisque le RRU et l'arrêté de « minime importance » permettent et favorisent l'émergence du « coliving » au sein de maisons unifamiliales sans permis, sauf à ce que les travaux d'aménagement ou de transformation impliquent un changement d'affectation ou un agrandissement de l'immeuble concerné.

Du point de vue de l'aménagement du territoire, l'implantation de projets de « coliving » sans permis et, dès lors, sans concertation avec les autorités publiques et sans enquête publique envers les riverains, ne correspond pas, de prime abord, à l'intention de la Région de dispenser de procédure urbanistique les travaux qui n'ont qu'une influence minime sur leur environnement. Car, en effet, l'émergence de projets de « coliving » n'est pas sans conséquences et doit être appréhendée avec vigilance :

- la transformation de maisons unifamiliales enlève du logement classique ;
- la densification de ces maisons et/ou l'accumulation de projets de « coliving » peut créer un déséquilibre dans la mixité de l'offre de logements, au préjudice partiellement des ménages de la classe moyenne qui souhaitent se porter acquéreurs d'un logement ;

- het risico van slechte inpassing van dergelijke projecten in woonwijken bestaat, met als gevolg problemen op het gebied van mobiliteit, parkeren, overlast, gebrek aan sociale mix enzovoort ;
- het behoud van erfgoed door de verbouwing of inrichting van herenhuizen gevaar loopt.

Ten slotte wordt de rechtsonzekerheid nog vergroot door het feit dat er een dunne scheidingslijn bestaat tussen sommige «coliving»-projecten en andere soortgelijke activiteiten, zoals die van toeristische logies of hotels, die onderworpen zijn aan specifieke regelgeving inzake intrek en uitbating.

Bij gebrek aan passende wettelijke bepalingen hebben verschillende Brusselse gemeenten, zoals de stad Brussel en de gemeente Elsene, al aanbevelingen in verband met «coliving» goedgekeurd, die voornamelijk als inspiratiebron voor dit voorstel hebben gediend.

In deze context beoogt dit voorstel de Huisvestingscode te doen evolueren zodat:

- de begrippen «gedeelde woning» en «coliving» omschreven worden;
- de regering belast wordt met de vaststelling van aanvullende veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvoorschriften voor «gedeelde woningen»;
- specifieke regels voor huurovereenkomsten voor «coliving» bepaald worden, met name inzake de minimumduur.

Het voorstel voert dus een nieuwe woonform in, die «gedeeld» wordt genoemd, wanneer de woning waarvoor een project voor samenwonen is opgezet, ten minste vijf kamers telt waarin meerdere personen wonen, die elk beschikken over één of meerdere privéruijten voor exclusief gebruik en ten minste een gemeenschappelijke leefruimte. Het aantal van vijf kamers, identiek aan het aantal dat in de aanbevelingen van de stad Brussel wordt genoemd, maakt het mogelijk deze woonform te onderscheiden van gewone medehuur.

Wat deze nieuwe woonform betreft, draagt het voorstel de regering op om, overeenkomstig artikel 4, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode, veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten te bepalen ter aanvulling van diegene die reeds van toepassing zijn op alle woningen. Met dit voorstel wordt beoogd de veiligheid, de bewoonbaarheid en het comfort van huurders die in een gedeelde woning wonen, te verbeteren. Een woning met vijf of meer privékamers in een eengezinswoning zou bijvoorbeeld meer beschermende minimale brandvoorschriften moeten hebben. Hetzelfde geldt voor de minimumoppervlakte die moet worden gegarandeerd voor de privéruijten en de ruimten die door huurders worden gedeeld.

- le risque d'une mauvaise intégration de tels projets existe au sein des quartiers résidentiels, provoquant des problèmes de mobilité, de stationnement, de nuisances, de déficit de mixité sociale, etc. ;
- la conservation du patrimoine par la transformation ou l'aménagement d'hôtels ou maisons de maître est mise en péril.

Enfin, l'insécurité juridique est accentuée du fait que la frontière apparaît ténue entre certains projets de « coliving » et d'autres activités similaires, telles que l'hébergement touristique ou l'activité hôtelière, qui font l'objet de réglementations spécifiques en termes d'installation et d'exploitation.

Face à l'absence de dispositions législatives appropriées, plusieurs communes bruxelloises ont déjà, à l'instar de la Ville de Bruxelles ou de la commune d'Ixelles, adopté des recommandations relatives au « coliving » qui ont, pour l'essentiel, inspiré la présente proposition.

Dans ce contexte, la présente proposition vise à faire évoluer le Code du Logement de façon à :

- définir les notions d'« habitat partagé » et de « coliving » ;
- charger le Gouvernement d'arrêter des exigences complémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement pour les « habitats partagés » ;
- définir les règles propres au bail de « coliving », notamment quant à sa durée minimale.

La proposition introduit, ainsi, une nouvelle forme d'habitat dit « partagé », dès lors que le logement sous-tendu par un projet de cohabitation comprend au moins cinq chambres, dans lequel résident plusieurs personnes qui y disposent, chacune, d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Le nombre de cinq chambres, identique à celui fixé dans ses recommandations par la Ville de Bruxelles, permet de distinguer cette forme d'habitat de celles qui peuvent accueillir une colocation classique.

À l'égard de cette nouvelle forme d'habitat, la proposition charge le Gouvernement, conformément à l'article 4, § 2, du Code bruxellois du Logement, d'établir des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement complémentaires à celles s'appliquant déjà à tout logement. La présente proposition vise à renforcer la sécurité, l'habitabilité et le confort des locataires vivant au sein d'un habitat partagé. En effet, à titre d'exemple, un logement composé de cinq chambres privatives et plus, au sein d'une maison unifamiliale, doit connaître des règles minimales plus protectrices en matière d'incendie. Il en est, de même, des surfaces minimales qui doivent être assurées pour les espaces privatifs et les espaces mis en commun des locataires.

Ten slotte bevat het voorstel een aantal regels die eigen zijn aan huurovereenkomsten voor “coliving”, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen die momenteel gelden voor woninghuurovereenkomsten.

## Commentaar bij de artikelen

### *Artikel 1*

Deze vermelding wordt opgelegd door artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 betreffende de Brusselse instellingen.

### *Artikel 2*

De aangebrachte wijziging beoogt medehuur uit te sluiten binnen een gedeelde woning.

Een nieuw type huurovereenkomst, namelijk coliving, wordt ingevoerd voor de huur van woningen die aan de definitie van gedeelde woning voldoen. Zie de commentaar bij artikel 3.

Om de rechtszekerheid van dit voorstel van ordonnantie te waarborgen, moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de begrippen medehuur en coliving.

### *Artikel 3*

In deze bepaling wordt een minimale omschrijving van de gedeelde woning ingesteld.

Door objectieve criteria vast te stellen, die als relevant en toereikend worden beschouwd, kan worden bepaald welke woningen onder het toepassingsgebied van de specifieke bepalingen voor deze nieuwe woonvorm zullen vallen.

De hoedanigheid van gedeelde woning vereist geen uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verhuurder, noch van de huurder. Zij vloeit op dwingende wijze voort uit het voldoen aan de gestelde criteria.

Onder colivingproject wordt verstaan het delen of gebruiken van bepaalde woonruimten (woonkamer, keuken, eetkamer, wasruimte, kantoor enz.) door personen die daarnaast over een of meer privéruijten beschikken. Een dergelijk project kan worden georganiseerd door middel van een handvest of een huishoudelijk reglement. Dit kan gepaard gaan met al dan niet betaalde diensten die ter beschikking van de samenwonende personen worden gesteld.

Een dergelijk project kan worden ingeleid door een instelling, d.w.z. een particuliere organisatie met of zonder winstoogmerk, of door een overheidsinstantie.

Enfin, la proposition détermine quelques règles propres au bail de « coliving », sans porter atteinte aux dispositions organisant actuellement la matière des baux d’habitation.

## Commentaire des articles

### *Article 1<sup>er</sup>*

Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

### *Article 2*

La modification apportée vise à exclure la colocation au sein d'un habitat partagé.

Il est, en effet, instauré une nouveau type de bail, le coliving, pour la location de logements qui répondent à la définition d'habitat partagé. Voir le commentaire de l'article 3.

Il est nécessaire, pour assurer la sécurité juridique de la présente proposition d'ordonnance, de clairement distinguer les notions de colocation et de coliving.

### *Article 3*

Cette disposition instaure une définition minimale de l'habitat partagé.

En déterminant des critères objectifs, observés comme pertinents et suffisants, elle permet d'identifier les logements qui tomberont dans le champ d'application des dispositions spécifiques qui régissent cette nouvelle forme d'habitat.

La qualification d'habitat partagé ne requiert ni l'accord exprès ou tacite du bailleur, ni celui du preneur. Elle se déduit, de façon impérative, de la rencontre des critères énoncés.

Par projet de cohabitation, il est entendu le partage ou la jouissance de certains espaces de vie (séjour, cuisine, salle à manger, buanderie, bureau, etc.) par des personnes qui disposent, en outre, d'un ou plusieurs espaces privatifs. Un tel projet peut être organisé par une charte ou un règlement d'ordre d'intérieur. Il peut être accompagné de services, payants ou gratuits, mis à la disposition des personnes cohabitantes.

Un tel projet peut être initié par une institution, à savoir une organisation privée à but lucratif ou non lucratif, comme par une autorité publique.

Net als bij de omschrijving van medehuur, die al in de Huisvestingscode bestaat, wordt voorzien in een strikt te interpreteren lijst uitsluitingen: opvanghuizen, nachtopvang, opvanghuizen voor leden van eenzelfde gezin en alle andere collectieve woningen die door specifieke wetgeving worden geregeld.

#### *Artikel 4*

In deze bepaling wordt een omschrijving van coliving ingesteld.

#### *Artikel 5*

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

#### *Artikel 6*

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

#### *Artikel 7*

Deze bepaling belast de regering met het opstellen van aanvullende voorschriften voor de woningen die beantwoorden aan de omschrijving van een gedeelde woning.

Ze voorziet in een uitbreiding van artikel 4, tweede lid, van de Huisvestingscode, waarin wordt bepaald dat de regering aanvullende of specifieke vereisten kan opleggen voor bepaalde categorieën woningen.

Het lijkt immers wenselijk om, naast de reeds bestaande verplichtingen, basisverplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting vast te stellen om tegemoet te komen aan de specifieke kenmerken van gedeelde woningen, die in bepaalde opzichten vergelijkbaar zijn met appartementsgebouwen of toeristische logies.

#### *Artikel 8*

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

#### *Artikel 9*

Voor de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk is geen uitdrukkelijke of stilzwijgende instemming van de verhuurder of de huurder vereist. Zij zijn dwingend van toepassing op huurovereenkomsten met betrekking tot een gedeelde woning.

À l'instar de la définition relative à la colocation, préexistante dans le Code, il est prévu une série d'exclusions dont la liste est d'interprétation stricte : les maisons d'accueil, les abris de nuit, les maisons d'hébergement à destination des membres d'une même famille et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière.

#### *Article 4*

Cette disposition instaure une définition du coliving.

#### *Article 5*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

#### *Article 6*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

#### *Article 7*

Cette disposition charge le Gouvernement d'établir des exigences complémentaires pour les logements répondant à la définition de l'habitat partagé.

Elle prolonge l'article 4, § 2, du Code qui dispose que le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements.

En effet, il apparaît opportun de définir des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement complémentaires à celles déjà organisées afin de répondre aux spécificités des habitats partagés qui, à certains égards, se rapprochent des logements à appartements ou des établissements d'hébergement touristique.

#### *Article 8*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

#### *Article 9*

L'application des dispositions du présent chapitre ne requiert ni l'accord exprès ou tacite du bailleur, ni celui du preneur. Elles s'appliquent, de façon impérative, aux baux relatifs à un habitat partagé.

*Artikel 10*

Deze bepaling voert specifieke regels in voor de coliving-huurovereenkomst die deze onderscheiden van de medehuurhuurovereenkomst.

In tegenstelling tot de medehuurhuurovereenkomst, met één exemplaar voor de verschillende medehuurders, voorziet paragraaf 1 van dit artikel in het verplicht sluiten van een colivinghuurovereenkomst voor elk van de huurders in een gedeelde woning. Hierdoor kan de huurder die er zijn hoofdverblijfplaats wenst te vestigen, zich beroepen op de bepalingen van hoofdstuk II van titel XI van de Huisvestingscode.

Indien de huurder zijn hoofdverblijf daar niet kan of wil vestigen, kan hij zich beroepen op de specifieke regels bedoeld in artikel 11 van dit voorstel.

*Artikel 11*

Deze bepaling houdt in beginsel in dat elke huurovereenkomst wordt gesloten voor een minimumperiode van drie maanden. Deze duur stemt overeen met de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies, waarin het volgende is bepaald: «elke persoon die in het kader van zijn privé- of beroepsactiviteiten minstens één nacht verblijft in een andere dan zijn gebruikelijke omgeving zonder er zijn woonplaats te vestigen, voor een duur van maximum 90 dagen.».

*Artikel 12*

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

*Artikel 13*

Dit artikel behoeft geen bijzondere commentaar.

*Article 10*

Cette disposition introduit des règles spécifiques au bail de type « coliving » qui le distinguent du bail de colocation.

À la différence du bail de colocation qui est unique entre les différents colocataires, le paragraphe 1<sup>er</sup> du présent article prévoit la conclusion obligatoire d'un bail de type « coliving » pour chacun des preneurs en location d'un habitat partagé. Ceci permet, au preneur qui souhaite y établir sa résidence principale, de bénéficier des dispositions du chapitre II du titre XI du Code.

À défaut de pouvoir ou de souhaiter y établir sa résidence principale, le preneur bénéficiera des règles spécifiques visées à l'article 11 de la présente proposition.

*Article 11*

Cette disposition fixe, en principe, que tout bail est conclu pour une durée minimale de trois mois. Cette durée correspond à l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, laquelle vise « toute personne qui, dans le cadre d'activité privées ou professionnelles, séjourne au moins une nuit dans un milieu autre que son environnement habituel sans y établir sa résidence et pour une durée limitée à 90 jours. ».

*Article 12*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

*Article 13*

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Vincent DE WOLF (F)

## VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

### **tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode teneinde het begrip gedeelde woning in te voeren**

#### *Artikel 1*

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

#### *Artikel 2*

Artikel 2, § 1, 34°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt als volgt aangevuld:

«De huur van een gedeelde woning wordt uitgesloten.».

#### *Artikel 3*

In artikel 2, § 1, van de Huisvestingscode wordt een 38° toegevoegd, luidend als volgt:

«38° Gedeelde woning: een woning waarvoor een al dan niet door een instelling gestart samenwoonproject is opgezet dat ten minste vijf kamers omvat waarin meerdere personen of gezinnen wonen die elk over een of meer privéruimten voor exclusief gebruik en ten minste een gemeenschappelijke leefruimte beschikken. Uitgesloten zijn opvangcentra, nachtopvangcentra, opvangcentra voor leden van eenzelfde gezin en alle andere collectieve huisvesting die door bijzondere wetgeving wordt geregeld.».

#### *Artikel 4*

Aan hetzelfde artikel van de Huisvestingscode wordt een 39° toegevoegd, luidend als volgt:

«39° Coliving: het huren van een gedeelde woning door meerdere huurders.».

#### *Artikel 5*

Aan titel XI van de Huisvestingscode wordt een hoofdstuk VIII toegevoegd, met als titel «Gedeelde woning».

#### *Artikel 6*

In hoofdstuk VIII, ingevoegd door artikel 5, wordt een artikel 267 ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 267 – Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de gedeelde woningen als omschreven in artikel 2.».

## PROPOSITION D'ORDONNANCE

### **modifiant le Code bruxellois du Logement et visant à introduire la notion d'habitat partagé**

#### *Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

#### *Article 2*

L'article 2, § 1<sup>er</sup>, 34°, du Code bruxellois du Logement est complété comme suit :

« Est exclue la location d'un habitat partagé. ».

#### *Article 3*

L'article 2, § 1<sup>er</sup>, du même Code est complété par un point 38°, rédigé comme suit :

« 38° Habitat partagé : logement sous-tendu par un projet de cohabitation, initié ou non par une institution, comprenant au moins cinq chambres, dans lequel résident plusieurs personnes ou ménages qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les abris de nuit, les maisons d'hébergement à destination des membres d'une même famille et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière. ».

#### *Article 4*

Le même article du Code est complété par un point 39°, rédigé comme suit :

« 39° Coliving : la location d'un habitat partagé par plusieurs preneurs. ».

#### *Article 5*

Le titre XI du même Code est complété par un chapitre VIII, intitulé « Habitat partagé ».

#### *Article 6*

Dans le chapitre VIII, inséré par l'article 5, il est inséré un article 267, rédigé comme suit :

« Art. 267 – Champ d'application

Le présent chapitre s'applique aux habitats partagés tels que définis à l'article 2.».

*Artikel 7*

In hoofdstuk VIII, ingevoegd door artikel 5, wordt een artikel 268 toegevoegd, luidend als volgt :

«Art. 268 – Specifieke verplichtingen

De woningen bestemd voor de verhuur bedoeld in artikel 2, § 1, 38°, moeten beantwoorden aan de bijkomende verplichtingen die krachtens artikel 4, § 2, van de Huisvestingscode door de regering worden bepaald, alvorens zij te huur worden aangeboden.».

*Artikel 8*

Titel XI van de Huisvestingscode wordt aangevuld met een hoofdstuk IX, met als titel «Specifieke regels voor coliving».

*Artikel 9*

Aan hoofdstuk IX, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 269 toegevoegd, luidend als volgt:

«Art. 269 – Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op coliving zoals omschreven in artikel 2.».

*Artikel 10*

Aan hoofdstuk IX, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 270 toegevoegd, luidend als volgt:

«Art. 270 – Toepasselijke regeling

§ 1. Elke huurder beschikt over een eigen huurovereenkomst.

§ 2. Indien de huurder op het tijdstip van ingebruikname het gehuurde goed met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder als hoofdverblijfplaats gebruikt, zijn de bepalingen van hoofdstuk II en III van toepassing.

Indien de huurder het gehuurde goed niet als hoofdverblijfplaats gebruikt, zijn de bepalingen van hoofdstuk II van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk.».

*Artikel 11*

Aan hoofdstuk IX, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 271 toegevoegd, luidend als volgt:

«Art. 271 – Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Elke huurovereenkomst wordt gesloten voor een minimumduur van drie maanden.

*Article 7*

Dans le chapitre VIII, inséré par l'article 5, il est inséré un article 268, rédigé comme suit :

« Art. 268 – Exigences spécifiques

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 38°, doivent répondre, avant leur mise en location, aux exigences complémentaires définies par le Gouvernement, en vertu de l'article 4, § 2, du Code. ».

*Article 8*

Le titre XI du même Code est complété par un chapitre IX, intitulé « Des règles propres au coliving ».

*Article 9*

Dans le chapitre IX, inséré par l'article 8, il est inséré un article 269, rédigé comme suit :

« Art. 269 – Champ d'application

Le présent chapitre s'applique au coliving tel que défini à l'article 2. ».

*Article 10*

Dans le chapitre IX, inséré par l'article 8, il est inséré un article 270, rédigé comme suit :

« Art. 270 – Régime applicable

§ 1<sup>er</sup>. Chaque preneur dispose d'un bail qui lui est propre.

§ 2. Si, lors de l'entrée en jouissance, un preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent.

Si le preneur n'affecte pas le bien loué à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre. ».

*Article 11*

Dans le chapitre IX inséré par l'article 8, il est inséré un article 271, rédigé comme suit :

« Art. 271 – Durée du bail

§ 1<sup>er</sup>. Tout bail est conclu pour une durée minimale de trois mois.

§ 2. Huurovereenkomsten met een duur van drie maanden kunnen niet vervroegd worden opgezegd, tenzij door de huurder, mits hij gegrondte redenen aanvoert en deze met alle wettige middelen aantoon. In dat geval moet hij de verhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan één maand huur.

§ 3. Onverminderd § 2 kunnen huurovereenkomsten met een duur van meer dan drie maanden te allen tijde worden opgezegd. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gegeven.».

### *Artikel 12*

Aan hoofdstuk IX, ingevoegd door artikel 8, wordt een artikel 272 toegevoegd, luidend als volgt:

«Art. 272 – Overgangsbepaling

Ten aanzien van de bij de inwerkingtreding van dit hoofdstuk geldende huurovereenkomsten treedt dit hoofdstuk in werking op de eerste vervaldag van voornoemde overeenkomsten.».

### *Artikel 13*

Deze ordonnantie treedt in werking op de dag van de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 2. Les baux conclus pour une durée égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement, sauf par le preneur, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit. Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.

§ 3. Sans préjudice du paragraphe 2, les baux conclus pour une durée supérieure à trois mois peuvent être résiliés à tout moment. Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné. ».

### *Article 12*

Dans le chapitre IX, inséré par l'article 8, il est inséré un article 272 rédigé comme suit :

« Art. 272 – Disposition transitoire

Le présent chapitre prend effet, à l'égard des baux en cours au moment de son entrée en vigueur, à la plus proche échéance desdits baux. ».

### *Article 13*

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

Vincent DE WOLF (F)