



SESSION ORDINAIRE 2020-2021

6 OCTOBRE 2022

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant modification du
Code bruxellois du Logement
en vue de modifier l'indexation des loyers**

(déposée par Mmes Nadia EL YOUSFI (F), Zoé GENOT (F), M. Martin CASIER (F), Mme Joëlle MAISON (F), MM. Pierre-Yves LUX (F), Emmanuel DE BOCK (F), Arnaud VERSTRAETE (N), Mme Carla DEJONGHE (N), MM. Fouad AHIDAR (N) et Pepijn KENNIS (N))

Développements

Le droit au logement est un droit fondamental garanti par l'article 23 de la Constitution, dont la concrétisation constitue une priorité pour le Gouvernement. Rendre effectif ce droit au logement implique, plutôt que de rencontrer des oppositions traditionnelles entre propriétaires et locataires ou entre opérateurs publics et secteur privé, de fédérer l'ensemble des forces vives régionales afin de répondre à un enjeu urbain essentiel.

Par la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'Etat, le législateur a entendu modifier l'article 6, § 1^{er}, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 en ses points IV, 2° « règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation », V, 3° « règles spécifiques concernant le bail à ferme et le bail à cheptel » et VI, 7° « règles spécifiques concernant le bail commercial », de telle manière que les Régions disposent d'une compétence en matière de bail.

Le bail est donc devenu une compétence régionale depuis la sixième réforme de l'Etat, ce qui rend le Gouvernement responsable de la politique du logement et doit l'inciter à prendre les mesures nécessaires afin d'assurer de manière plus effective le droit au logement.

GEWONE ZITTING 2022-2023

6 OKTOBER 2022

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging
van de Brusselse Huisvestingscode met het oog
op de wijziging van de huurprijsindexering**

(ingedien door mevrouw Nadia EL YOUSFI (F), mevrouw Zoé GENOT (F), de heer Martin CASIER (F), mevrouw Joëlle MAISON (F), de heren Pierre-Yves LUX (F), Emmanuel DE BOCK (F), Arnaud VERSTRAETE (N), mevrouw Carla DEJONGHE (N), de heren Fouad AHIDAR (N) en Pepijn KENNIS (N))

Toelichting

Het recht op huisvesting is een grondrecht dat wordt gewaarborgd in artikel 23 van de Grondwet en de verwezenlijking daarvan is een prioriteit voor de regering. Om dit recht op huisvesting concreet te maken, moeten niet zozeer de traditionele tegenstellingen tussen verhuurders en huurders of tussen openbare beheerders en de privésector worden aangepakt, maar moeten alle gewestelijke krachten worden gebundeld om een antwoord te bieden op een essentiële stedelijke uitdaging.

Bij de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming wijzigde de wetgever artikel 6, § 1 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, en meer bepaald punt IV, 2° « de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan », punt V, 3° « de specifieke regels betreffende de pacht en de veerpacht » en punt VI, 7° « de specifieke regels betreffende de handelshuur », zodat de gewesten een bevoegdheid hebben op het gebied van de huurovereenkomsten.

Verhuur is al met de zesde staatshervorming een gewestelijke bevoegdheid geworden, waardoor de Regering bevoegd is geworden voor het huisvestingsbeleid, wat haar moet aanzetten de nodige maatregelen te nemen om het recht op huisvesting doeltreffender te waarborgen.

La présente proposition vise à modifier les modalités de l'indexation éventuelle du loyer. Celles-ci sont actuellement prévues à l'article 224/2 du Code du logement selon les conditions prévues à l'article 1728bis du Code Civil.

Il découle des dispositions en vigueur que :

- l'indexation du loyer n'est pas automatique, il faut que le bailleur prévienne son locataire par écrit ;
- le loyer ne peut être indexé qu'une seule fois par année de location ;
- l'indexation ne peut se faire qu'à partir de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat de bail ;
- l'indexation ne peut être rétroactive, sauf pour les trois mois qui précèdent la demande.

Le calcul actuel de l'indexation est donc le suivant : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Le loyer de base est le loyer indiqué dans le contrat.

L'indice de départ correspond à l'indice santé du mois qui précède la signature du bail.

Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède l'anniversaire du début du bail.

L'indexation se fait donc sur base de l'indice santé du mois précédent (que l'on obtient à partir de l'indice des prix à la consommation n'incluant pas le prix du tabac, des boissons alcoolisées, de l'essence et du diesel) qui est publié chaque mois.

Or, depuis le mois de décembre 2021, l'indice santé connaît une évolution exceptionnelle.

L'indice santé des mois de janvier, février, mars, avril et mai, juin, juillet, août et septembre 2022 (118,61, 118,74, 119,05, 119,59, 120,25, 121,02, 122,35, 123,68, 124,92) n'a cessé d'augmenter portant l'augmentation des loyers en septembre 2022 à 11,20 %.

En septembre 2022, l'inflation est de 11,27 %. Un niveau record depuis 1975.

Les prévisions du Bureau du plan font état d'une inflation belge, en moyenne à 9,4 % en 2022 et à 6,5 % en 2023.

Cette inflation a évidemment des répercussions sur l'augmentation des loyers.

Dit voorstel beoogt de wijziging van de modaliteiten van de eventuele huurprijsindexatie. Deze modaliteiten zijn momenteel bepaald in artikel 224/2 van de Huisvestingscode volgens de voorwaarden van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Uit de geldende bepalingen volgt het volgende :

- de indexering gebeurt niet automatisch ; de verhuurder moet de huurder hiervan schriftelijk in kennis stellen ;
- de huurprijs kan slechts eenmaal per huurjaar worden geïndexeerd ;
- de indexering kan enkel gebeuren vanaf de datum waarop de inwerkingtreding van de huurovereenkomst verjaart ;
- de indexering kan niet met terugwerkende kracht worden doorgevoerd, behalve voor de drie maanden voorafgaand aan het verzoek.

De indexering wordt momenteel als volgt berekend: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die in de overeenkomst wordt vermeld.

De aanvangsindex komt overeen met de gezondheidsindex van de maand die de ondertekening van de huurovereenkomst voorafgaat.

De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand die de verjaring van de start van de huurovereenkomst voorafgaat.

De indexering gebeurt dus op basis van de gezondheidsindex van de voorgaande maand (die wordt afgeleid uit het indexcijfer van de consumptieprijzen, exclusief de prijzen van tabaksproducten, alcoholhoudende dranken, benzine en diesel), die elke maand wordt gepubliceerd.

Sinds december 2021 kent de gezondheidsindex echter een evolutie.

De gezondheidsindex is in de maanden januari, februari, maart, april, mei, juni, juli, augustus en september 2022 (118,61, 118,74, 119,05, 119,59, 120,25, 121,02, 122,35, 123,68, 124,92) blijven stijgen, waardoor de verhoging van de huurprijzen in september 2022 uitkwam op 11,20%.

In september 2022 bedroeg de inflatie 11,27%. Dat is een recordniveau sinds 1975.

Volgens de vooruitzichten van het Planbureau komt de gemiddelde inflatie in België uit op 9,4 % in 2022 en op 6,5 % in 2023.

Deze inflatie leidt uiteraard tot huurprijsverhogingen.

Un bail conclu au 1^{er} octobre 2021 à un loyer de 1.000 euros est indexé en octobre 2022 à 1.112 euros soit une augmentation de 112 euros qui équivaut à une indexation de 11,20 % en 12 mois (sur base de l'indice santé du mois de septembre 2022), soit 1.344 euros sur une année, l'équivalent d'un 13ème mois de loyer.

Or, le taux moyen d'indexation des loyers de ces 20 dernières années est de 1,67 %.

L'augmentation anormale du taux d'indexation des loyers en 2022 est due notamment à divers facteurs : la crise socio-économique, la situation géopolitique et la guerre en Ukraine.

La crise énergétique qui en découle est sans précédent pour les Bruxellois.

L'ensemble de ces facteurs constituent indéniablement des anomalies entraînant une augmentation anormale des loyers qui constitue une rupture d'équilibre dans les relations contractuelles entre le bailleur et le locataire.

Il a donc été décidé de revoir temporairement le modèle d'indexation des loyers pour l'année 2023 en conditionnant l'indexation à la performance énergétique du logement.

Ce système temporaire d'indexation s'inscrit pleinement dans le programme d'accélération de la rénovation du bâti bruxellois initié par le Gouvernement, en soutenant d'une part les locataires confrontés aux différentes crises mais aussi en accompagnant les propriétaires dans leur volonté de rénover leur bien de manière durable.

En effet, la volonté du Gouvernement dans le cadre de l'alliance Emploi-Environnement-Rénovation est de favoriser la construction circulaire et la rénovation énergétique. L'alliance « Rénolution » vise à rencontrer les enjeux climatiques, à réduire la dépendance énergétique, à améliorer le confort du bâti et à stimuler l'économie locale.

Dans ce cadre et afin d'atteindre les objectifs imposés en matière d'émissions de gaz à effet de serre par l'Union européenne, le Gouvernement bruxellois a décidé en mai 2022 d'adopter notamment les mesures suivantes dans le Plan Air Climat Energie :

- à partir du 1^{er} janvier 2025, tous les propriétaires auront l'obligation de faire établir un certificat PEB pour déterminer le niveau énergétique du logement. Il est également prévu d'y inclure un estimatif du coût des travaux nécessaires ;

Bij een huurovereenkomst die op 1 oktober 2021 werd gesloten met een huurprijs van 1000 euro, bedraagt de huurprijs na indexering in oktober 2022 1.112 euro. Dat komt neer op een stijging met 112,00 euro ofwel een indexering van 11,20% op 12 maanden tijd (op basis van de gezondheidsindex van september 2022), 1.344 over een jaar, het equivalent van een 13e maand huur.

Het gemiddelde huurprijsindexeringspercentage van de afgelopen 20 jaar bedraagt evenwel 1,67%.

De abnormale stijging van de huurprijsindexering in 2022 is te wijten aan verschillende factoren : de sociaal-economische crisis, de geopolitieke situatie en het conflict in Oekraïne.

De energiecrisis die daaruit volgt is ongezien voor de Brusselaars.

Al deze factoren vormen ontgezegdelijk anomalieën die leiden tot een abnormale stijging van de huurprijzen, wat het evenwicht van de contractuele relatie tussen verhuurder en huurder verstoort.

Daarom is besloten de formule voor de huurprijsindexering voor 2023 tijdelijk te herzien, waarbij de indexering wordt gekoppeld aan de energieprestatie van de woning.

Dit tijdelijke indexeringssysteem past volledig in het programma van de regering om de renovatie van de Brusselse gebouwen te bespoedigen, door enerzijds de huurders te ondersteunen die met verschillende crises worden geconfronteerd, maar anderzijds ook door eigenaars die hun pand wensen te renoveren, te begeleiden.

In het kader van de alliantie Werk-Leefmilieu-Renovatie wil de regering circulair bouwen en energierenovatie bevorderen. De « Renolution »-alliantie beoogt tegemoet te komen aan de klimaatuitdagingen, de energieafhankelijkheid te verminderen, het comfort van gebouwen te verbeteren en de lokale economie te stimuleren.

In het kader daarvan en om de opgelegde doelstellingen inzake de uitstoot van broeikasgassen door de Europese Unie te bereiken, heeft de brusselse Regering in mei 2022 beslist om onder meer de volgende maatregelen in het kader van het Lucht-, Klimaat- en Energieplan te nemen :

- vanaf 1 januari 2025 zullen eigenaars verplicht zijn om een EPB-certificaat te laten opstellen om het energieniveau van de woning te bepalen. Het is ook de bedoeling daarin een raming van de kosten van de noodzakelijke werken op te nemen ;

- d'ici 2033 : les bâtiments les plus énergivores devront avoir effectué un saut de classe(s) et atteindre une consommation de 275 kWh/m²/an. Ce qui signifie que les bâtiments actuellement dans les classes PEB F et G devront atteindre la classe PEB E à cet horizon. Il est laissé aux propriétaires une période de dix ans à partir de l'adoption du cadre légal (prévu en 2023) pour réaliser les travaux nécessaires à cet effet ;
- d'ici 2045, les bâtiments de classe D et E devront également faire l'objet d'une rénovation énergétique pour atteindre l'objectif final de performance énergétique. Ce qui signifie que les bâtiments actuellement dans les classes PEB D et E devront à atteindre la classe C à cet horizon.

Pour atteindre ces différents objectifs, plusieurs mesures ont été mises en place afin d'encourager la rénovation du bâti à Bruxelles :

- la simplification de la délivrance des primes énergie et rénovation ;
- des dispenses de permis pour certains travaux tels que l'isolation, le remplacement des châssis, la pose de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés et la pose de pompes à chaleur ;
- la mise en œuvre d'un nouveau crédit, dénommé « ECORENO » ouvert aux propriétaires occupants, aux locataires et aux bailleurs dont les taux d'intérêts varient entre 0 et 1 % et dont les conditions d'octroi sont liées aux revenus du ménage.

La présente proposition d'ordonnance institue donc un régime temporaire d'indexation des loyers durant l'année 2023, lié à la performance énergétique du logement en adéquation avec les engagements pris par le Gouvernement en matière d'émissions de gaz à effet de serre :

- si le bailleur dispose d'un certificat PEB A, B, C ou D, il pourra indexer le loyer aux conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil ;
- si le bailleur dispose d'un certificat PEB, E, il pourra indexer le loyer conformément aux conditions prévues à l'article 1728bis du Code Civil à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée ;
- si le bailleur dispose d'un certificat PEB F ou G ou ne dispose pas de certificat, il ne pourra pas indexer le loyer.

La présente proposition prévoit néanmoins de manière définitive d'instaurer une double condition préalable à toute indexation dans le chef du bailleur :

- tegen 2033 moeten de meest energieverslindende gebouwen met één (of meerdere) EPB-klasse(n) gestegen zijn en mag het energieverbruik ervan niet hoger zijn dan 275 kWh/m²/jaar. Dit betekent dat gebouwen die zich momenteel in de EPB-klassen F en G bevinden, tegen 2023 EPB-klasse E moeten hebben. Eigenaars krijgen vanaf de goedkeuring van het wettelijke kader (naar verwachting in 2023) tien jaar de tijd om de nodige werken hiervoor uit te voeren ;
- tegen 2045 zullen ook gebouwen van klasse D en E een energierenovatie moeten ondergaan om de uiteindelijke doelstelling inzake energieprestaties te bereiken. Dit betekent dat gebouwen die zich momenteel in de EPB-klassen D en E bevinden, tegen 2023 EPB-klasse C moeten hebben.

Om deze verschillende doelstellingen te bereiken, zijn meerder maatregelen genomen om de renovatie van gebouwen in Brussel aan te moedigen :

- vereenvoudigde toekenning van energie- en renovatie-premies ;
- vrijstellingen van vergunningen voor bepaalde werken zoals isolatie, vervanging van ramen, de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche panelen of ermee gelijkgestelde panelen en de installatie van warmtepompen ;
- de invoering van een nieuw krediet, « ECORENO » genaamd, dat kan worden toegekend aan eigenaars, huurders en verhuurders, met een rentevoet tussen 0 en 1 % en waarvan de toekenningsvoorwaarden gekoppeld zijn aan het gezinsinkomen;

Dit voorstel voorziet dus in een tijdelijke regeling voor de huurprijsindexering voor 2023, gekoppeld aan de energieprestatie van de woning, in overeenstemming met de verbintenissen die de regering is aangegaan op vlak van de uitstoot van broeikasgassen :

- indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse A, B, C of D beschikt, mag hij de huurprijs indexeren volgens de voorwaarden van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek ;
- indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse E beschikt, mag hij de huurprijs conform de voorwaarden van artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek indexeren met maximaal 50 % van de toegestane indexering ;
- indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse F of G beschikt of indien hij niet over een EPB-attest beschikt, mag hij de huurprijs niet indexeren.

Dit voorstel voorziet echter op definitieve wijze in een dubbele voorwaarde voor elke indexering door de verhuurder :

- le bailleur doit avoir enregistré son bail conformément à l'article 227 du Code du Logement ;
- le bailleur doit avoir communiqué le certificat PEB du bien mis en location conformément à l'article 217 du Code du Logement.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

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

Article 2

Cet article n'appelle pas de commentaire.

Article 3

La disposition proposée vise à conditionner de manière définitive la faculté d'indexation du loyer par le bailleur à deux nouvelles conditions en sus des conditions déjà existantes :

1. le bailleur doit avoir enregistré le contrat de bail conformément à l'article 227 du Code du Logement ;
2. le bailleur doit avoir communiqué au locataire le certificat de performance du logement conformément à l'article 217 du Code du Logement.

Pour rappel, l'article 227 du Code du logement impose depuis le 1er janvier 2018 à tous les bailleurs d'enregistrer le contrat de bail.

Depuis le 1er janvier 2018, l'article 217 du Code du logement impose, quant à lui, au bailleur de communiquer le certificat de performance énergétique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail.

Cette double nouvelle imposition a pour corollaire de permettre au locataire de refuser toute nouvelle indexation de son loyer à défaut d'enregistrement du contrat de bail et/ou à défaut de production du certificat PEB.

De même, l'adaptation du loyer au coût de la vie n'est due que si ces deux obligations sont remplies. En d'autres termes, si l'enregistrement du contrat de bail et/ou la production du certificat PEB est/sont effectuées en cours de bail, le bailleur ne pourra pas se prévaloir du bénéfice de l'indexation pour les années qui précèdent.

- de verhuurder moet de huurovereenkomst hebben geregistreerd overeenkomstig artikel 227 van de Huisvestingscode ;
- de verhuurder moet het EPB-certificaat van het verhuurde goed hebben meegedeeld, overeenkomstig artikel 217 van de Huisvestingscode

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1^{er}

Artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen legt deze vermelding op.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar

Artikel 3

De ontworpen bepaling beoogt de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs te indexeren, op definitieve wijze afhankelijk te maken van twee nieuwe voorwaarden boven op de bestaande :

1. de verhuurder moet de huurovereenkomst hebben geregistreerd overeenkomstig artikel 227 van de Huisvestingscode ;
2. de verhuurder moet het energieprestatiecertificaat van de woning aan de huurder hebben meegedeeld, overeenkomstig artikel 217 van de Huisvestingscode.

Ter herinnering : sinds 1 januari 2018 zijn verhuurders krachtens artikel 227 van de Huisvestingscode verplicht om de huurovereenkomst te registreren.

Sinds 1 januari 2018 zijn verhuurders krachtens artikel 217 van de Huisvestingscode verplicht om, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, het energieprestatiecertificaat aan de huurder mee te delen.

Uit deze dubbele verplichting vloeit voort dat de huurder elke nieuwe indexering van de huurprijs kan weigeren indien de huurovereenkomst niet is geregistreerd en/of het EPB-certificaat niet is voorgelegd.

Op dezelfde manier is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud enkel verschuldigd als aan deze twee verplichtingen is voldaan. Met andere woorden, indien de registratie van de huurovereenkomst en/of de voorlegging van het EPB-certificaat plaatsvindt tijdens de looptijd van de huurovereenkomst, dan kan de verhuurder voor de voorgaande jaren geen aanspraak maken op het voordeel van de indexering.

Article 4

La disposition proposée prévoit un régime dérogatoire aux modalités d'indexation du loyer prévues au paragraphe 1^{er} de l'article 224/2.

Ce régime dérogatoire est d'application pour 12 mois à partir de l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Il prévoit les modalités suivantes :

1. pour les logements certifiés PEB E : l'indexation du loyer est réduite de moitié par rapport à l'indexation prévue au paragraphe 1^{er} de l'article 224/2 ;
2. pour les logements certifiés PEB F ou G, aucune indexation du loyer n'est autorisée.

Par conséquent, le loyer des logements certifiés PEB A, B, C ou D peut être indexé conformément à l'article 224/2 § 1^{er}.

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication.

Nadia EL YOUSFI (F)
 Zoé GENOT (F)
 Martin CASIER (F)
 Joëlle MAISON (F)
 Pierre-Yves LUX (F)
 Emmanuel DE BOCK (F)
 Arnaud VERSTRAETE (N)
 Carla DEJONGHE (N)
 Fouad AHIDAR (N)
 Pepijn KENNIS (N)

Artikel 4

De ontworpen bepaling voorziet in een regeling die afwijkt van de modaliteiten van de huurprijsindexering zoals bepaald in paragraaf 1 van artikel 224/2.

Deze afwijkende regeling is van toepassing gedurende 12 maanden vanaf de inwerkingtreding van de ordonnantie. Deze regeling voorziet in de volgende modaliteiten:

1. voor woningen met een EPB-certificaat E de indexering van de huur wordt beperkt tot de helft van de indexering bedoeld in paragraaf 1 van artikel 224/2 ;
2. voor woningen met een EPB-certificaat F of G is geen indexering toegestaan.

Bijgevolg mag de huurprijs van woningen met een EPB-certificaat A, B, C of D worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 224/2, § 1.

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze wordt bekendgemaakt

PROPOSITION D'ORDONNANCE

portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers

Article 1^{er}

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

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- 2° Certificat PEB : certificat de performance énergétique.

Article 3

À l'article 224/2 du Code, il est inséré un alinéa 2 au § 1^{er} :

« L'adaptation du loyer au coût de la vie visée à l'alinéa 1^{er} qui a pour effet d'augmenter le montant du loyer, n'est due que si :

- 1° le bail écrit a été enregistré conformément à l'article 227 et ;
- 2° le certificat PEB a été produit au locataire conformément à l'article 217. ».

Article 4

À l'article 224/2 du Code, il est inséré un paragraphe 1^{er/1} rédigé comme suit :

« §1^{er/1}. Par dérogation au § 1^{er}, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB E a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera calculée dans les conditions prévues à l'article 1728bis à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée.

Par dérogation au § 1^{er}, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB F ou G a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, il ne peut y avoir d'adaptation du loyer au coût de la vie.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de wijziging van de huurprijsindexering

Artikel 1

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

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

- 1° Code : de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode ;
- 2° EPB-certificaat : energieprestatiecertificaat.

Artikel 3

In artikel 224/2 van de Code wordt in § 1 een lid 2 ingevoegd :

« De in lid 1 bedoelde aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud, die een verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is slechts verschuldigd indien :

- 1° de schriftelijke huurovereenkomst is geregistreerd overeenkomstig artikel 227 en ;
- 2° het EPB-certificaat aan de huurder is voorgelegd overeenkomstig artikel 217. ».

Artikel 4

In artikel 224/2 van de Code wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd, die als volgt luidt :

« § 1/1. In afwijking van § 1 zal voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat E is afgegeven, waarvan de verjaardatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud worden berekend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 1728bis met maximaal 50 % van de toegestane indexering.

In afwijking van § 1 zal voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat F of G is afgegeven, waarvan de verjaardatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de huurprijs niet aangepast mogen worden aan de kosten van het levensonderhoud.

La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1^{er} et 2 est valable 12 mois. ».

Article 5

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

Nadia EL YOUSFI (F)
Zoé GENOT (F)
Martin CASIER (F)
Joëlle MAISON (F)
Pierre-Yves LUX (F)
Emmanuel DE BOCK (F)
Arnaud VERSTRAETE (N)
Carla DEJONGHE (N)
Fouad AHIDAR (N)
Pepijn KENNIS (N)

De in de leden 1 en 2 bedoelde beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geldt voor twaalf maanden. ».

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop zij in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt