



GEWONE ZITTING 2023-2024

29 SEPTEMBER 2023

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende wijziging van artikel 224/2
van de Brusselse Huisvestingscode**

(ingediend door de heer Martin CASIER (FR), mevrouw Nadia EL YOUSFI (FR), mevrouw Zoé GENOT (FR), de heren Fouad AHIDAR (NL), Arnaud VERSTRAETE (NL), mevrouw Carla DEJONGHE (NL) en mevrouw Joëlle MAISON (FR))

Toelichting

De ordonnantie van 13 oktober 2022 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode wijzigde de modaliteiten van de eventuele huurprijsindexering tussen 14 oktober 2022 en 13 oktober 2023.

Deze ordonnantie voert een tijdelijk systeem in om het huurprijsindexeringsmechanisme te beperken gedurende 12 maanden, met twee doelstellingen:

- De abnormale stijging van het indexeringspercentage beperken die heeft geleid tot een abnormale stijging van de huurprijzen.
- Deze beperking koppelen aan de energieprestatie van de woning, in overeenstemming met de verbintenissen van de Regering inzake 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 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek.
 - Indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse E beschikt, mag hij de huurprijs conform de voorwaarden van artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek indexeren met maximaal 50% van de toegestane indexering.

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

29 SEPTEMBRE 2023

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

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**portant modification de l'article 224/2
du Code bruxellois du Logement**

(déposée par M. Martin CASIER (FR), Mmes Nadia EL YOUSFI (FR), Zoé GENOT (FR), MM. Fouad AHIDAR (NL), Arnaud VERSTRAETE (NL), Mmes Carla DEJONGHE (NL) et Joëlle MAISON (FR))

Développements

L'ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement a modifié les modalités de l'indexation éventuelle du loyer entre le 14 octobre 2022 et le 13 octobre 2023.

Cette ordonnance institue un régime temporaire de limitation du mécanisme d'indexation des loyers durant 12 mois en poursuivant deux objectifs:

- Limiter l'augmentation anormale du taux d'indexation des loyers qui a entraîné une augmentation anormale des loyers.
- Lier cette limitation 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.

- Indien de verhuurder over een EPB-certificaat van klasse F of G beschikt, mag hij de huurprijs niet indexeren.

Dit voorstel van ordonnantie beoogt dus de correctiefactor te specificeren die van toepassing is op de berekening van de huurprijsindexering na 13 oktober 2023, zodat de regels die het indexeringsmechanisme beperken zoals voorzien in de ordonnantie van 13 oktober 2022, effectief en blijvend zijn.

Uit de bedoeling van de wetgever blijkt duidelijk dat de ordonnantie van 13 oktober 2022, waarin de indexering tussen 14 oktober 2022 en 13 oktober 2023 wordt beperkt, beoogde om de aan deze maatregel gekoppelde bedragen na 13 oktober 2023 te vrijwaren (A-601/2-2022-2023).

Voor de berekening van de huurprijsindexering zoals voorzien in artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek zullen de verschillende correctiefactoren zoals bepaald in dit voorstel van ordonnantie dus van toepassing zijn:

- vanaf 14 oktober 2023;
- voor huurovereenkomsten gesloten vóór 14 oktober 2022;
- voor verhuurde woningen met een EPB-certificaat E, F of G.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

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

Dit artikel beoogt de 4 correctieformules te verduidelijken die vanaf 14 oktober 2023 van toepassing zijn voor de berekening van de indexering van de huurprijzen van de woningen die vóór 14 oktober 2022 zijn verhuurd en die beschikken over een EPB-certificaat E, F of G.

De correctiefactor wordt vastgesteld rekening houdend met verschillende criteria:

- de categorie van het EPB-certificaat waartoe het verhuurde goed behoort, namelijk:
 - ofwel beschikt het verhuurde goed over een certificaat E,

- Si le bailleur dispose d'un certificat PEB F ou G, il ne pourra pas indexer le loyer.

La présente proposition d'ordonnance vise donc à préciser le facteur correcteur applicable au calcul de l'indexation du loyer au-delà du 13 octobre 2023 et ce, afin que les règles de limitation du mécanisme d'indexation prévues à l'ordonnance du 13 octobre 2022 soient effectives et pérennes.

En effet, Il ressort de l'intention du législateur que l'ordonnance du 13 octobre 2022 qui organise la limitation de l'indexation entre le 14 octobre 2022 et le 13 octobre 2023, visait à immuniser les montants liés à cette mesure au-delà du 13 octobre 2023 (A-601/2-2022-2023).

Dans le cadre du calcul de l'indexation des loyers prévu à l'article 1728*bis* du code civil, les différents facteurs de correction prévus dans la présente proposition d'ordonnance sont donc applicables:

- à partir du 14 octobre 2023;
- pour les contrats de bail conclus avant le 14 octobre 2022;
- pour les biens loués disposant d'un certificat PEB E, F ou G.

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

Cet article vise à expliciter les 4 formules correctrices applicables à partir du 14 octobre 2023 au calcul de l'indexation des loyers des biens loués avant le 14 octobre 2022 et disposant d'un certificat PEB E, F ou G.

Le facteur de correction est établi en tenant compte de plusieurs critères:

- de la catégorie du certificat PEB dont relève le bien loué, à savoir:
 - soit le bien loué dispose d'un certificat E,

- ofwel beschikt het verhuurde goed over een EPB-certificaat F of G,
- de verjaardatum van de huurovereenkomst, namelijk:
 - Tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022,
 - Tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023.

Om de huurprijsindexering te berekenen voor overeenkomsten gesloten vóór 14 oktober 2022, moet de formule dus volledig worden toegepast:

$$\frac{\text{Basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer} \times \text{Correctiefactor}}$$

De toepasselijke correctiefactor is dus afhankelijk van zowel de verjaardatum van de huurovereenkomst als het EPB-certificaat van het verhuurde goed.

Artikel 4

In dit artikel wordt een vormwijziging aangebracht met het oog op de inwerkingtreding van de wet van 13 april 2019 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van boek 8 'Bewijs' in dat Wetboek

Artikel 5

Dit artikel preciseert de datum van inwerkingtreding van de 4 correctiefactoren.

- soit le bien loué dispose d'un certificat PEB F ou G,
- De la date anniversaire du contrat de bail, à savoir:
 - Entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022,
 - Entre le 1^{er} janvier 2023 et le 13 octobre 2023.

Pour obtenir le calcul d'indexation du loyer des contrats conclus avant le 14 octobre 2022, il y a donc lieu d'appliquer la formule suivante:

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ} \times \text{Facteur de correction}}$$

Le facteur correcteur applicable dépend donc à la fois de la date anniversaire du contrat de bail et à la fois du certificat PEB dont dispose le bien loué.

Article 4

Cet article apporte une correction formelle, eu égard à l'entrée en vigueur de la loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil et y insérant un livre 8 «La preuve».

Article 5

Cet article précise la date d'entrée en vigueur des 4 facteurs de correction.

Martin CASIER (FR)
 Nadia EL YOUSFI (FR)
 Zoé GENOT (FR)
 Fouad AHIDAR (NL)
 Arnaud VERSTRAETE (NL)
 Mme Carla DEJONGHE (NL)
 Joëlle MAISON (FR)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**houdende wijziging van artikel 224/2
van de Brusselse Huisvestingscode***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 een paragraaf 1/2 ingevoegd, die als volgt luidt:

“1° In afwijking van § 1, als het verhuurde goed een EPB-certificaat heeft met een energieklaas E, wordt de huurprijs, verkregen uit de toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek, vanaf 14 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de formule: $50\% \times ((\text{indexcijfer } 2022 + \text{indexcijfer } 2023) / \text{indexcijfer } 2023)$

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de onderstaande formule: $50\% \times ((\text{indexcijfer } 2021 + \text{indexcijfer } 2022) / \text{indexcijfer } 2022)$

Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**portant modification de l'article 224/2
du Code bruxellois du Logement***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 paragraphe 1^{er}/2 rédigé comme suit :

«1° Par dérogation au § 1^{er}, si le bien loué a un certificat PEB portant la classe énergétique E, le loyer obtenu en application de l'article 1728bis de l'ancien Code civil, est multiplié par un facteur de correction à partir du 14 octobre 2023.

Si le contrat de bail a sa date d'anniversaire entre le 1er janvier 2023 et le 13 octobre 2023, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante: $50\% \times ((\text{indice } 2022 + \text{indice } 2023) / \text{indice } 2023)$

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

L'indice 2023 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Si le contrat de bail a sa date anniversaire entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante: $50\% \times [(\text{indice } 2021 + \text{indice } 2022) / \text{indice } 2022]$

L'indice 2021 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

2° In afwijking van § 1, als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een energieklaas F of G, wordt de huurprijs, verkregen door toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek, vanaf 14 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2023.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022.

Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.”.

Artikel 4

In paragraaf 1 van hetzelfde artikel van het Wetboek worden de woorden “van het Burgerlijk Wetboek” vervangen door de woorden “van het oud Burgerlijk Wetboek”.

Artikel 5

Deze ordonnantie treedt in werking op 14 oktober 2023.

2° Par dérogation au § 1^{er}, si le bien loué a un certificat PEB portant la classe énergétique F ou G, le loyer obtenu en application de l'article 1728bis de l'ancien Code civil, est multiplié par un facteur de correction à partir du 14 octobre 2023.

Si le contrat de bail a sa date anniversaire entre le 1^{er} janvier 2023 et le 13 octobre 2023, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2023.

Si le contrat de bail a sa date anniversaire entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2021, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022.

Les dispositions contractuelles qui vont au-delà de l'ajustement visé au présent article peuvent être raccourcies jusqu'à cet ajustement.».

Article 4

Au paragraphe 1^{er} du même article du Code, les mots «du Code civil» sont remplacés par les mots «de l'ancien Code civil».

Article 5

La présente ordonnance entre en vigueur le 14 octobre 2023.

Martin CASIER (FR)
Nadia EL YOUSFI (FR)
Zoé GENOT (FR)
Fouad AHIDAR (NL)
Arnaud VERSTRAETE (NL)
Mme Carla DEJONGHE (NL)
Joëlle MAISON (FR)