

**PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2023-2024

26 FEBRUARI 2024

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT****ONTWERP VAN ORDONNANTIE****tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode met het oog op de
verwezenlijking van het recht op huisvesting****Memorie van toelichting**

Het ontwerp van ordonnantie dat u wordt voorgelegd, beoogt de verwezenlijking van het recht op huisvesting voor kwetsbare personen.

Tussen 2004 en 2020 is de mediane huurprijs in het Brussels Gewest met ongeveer 30% gestegen, terwijl een kwart van de Brusselse bevolking het moet stellen met een inkomen dat onder de armoederisicogrens ligt.

Gezien deze vaststellingen dient de wetgeving die van toepassing is op het Brussels grondgebied ervoor te zorgen dat het recht op huisvesting wordt beschermd en effectief kan worden uitgeoefend, in het bijzonder voor de meest kwetsbare personen.

In die zin is het ontwerp erop gericht de juridische obstakels weg te werken die de toegang tot degelijke, betaalbare en duurzame huisvesting voor kansarmen verhinderen.

Zoals het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten van de Verenigde Naties in zijn standpunten naar aanleiding van de mededeling van een Brusselse huurder stelt, moet "het huisvestingsbeleid tot doel hebben de toegang tot een fatsoenlijke woning te garanderen. Dit beleid moet de huurders voldoende bescherming bieden om de essentiële elementen van het

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

26 FÉVRIER 2024

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE****PROJET D'ORDONNANCE****modifiant le Code bruxellois du Logement
en vue de concrétiser le droit au logement****Exposé des motifs**

Le projet d'ordonnance qui vous est soumis vise à concrétiser le droit au logement des personnes vulnérables.

Sur la période 2004-2020, le loyer médian a augmenté d'environ 30 % en Région bruxelloise, alors qu'un quart de la population bruxelloise vit avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté.

Au vu de ces constats, il s'impose de garantir que la législation applicable sur le territoire bruxellois assure une protection et une effectivité du droit au logement particulièrement pour les personnes les plus précaires.

En ce sens, le projet vise à corriger les obstacles juridiques empêchant l'accès au logement décent, abordable et pérenne des personnes précarisées.

Comme l'a rappelé le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations unies dans ses constatations adoptées suite à la communication d'un locataire bruxellois, «l'objectif des politiques en lien avec le logement doit être de garantir l'accès à un logement convenable. Ces politiques doivent apporter une protection suffisante aux locataires pour garantir les éléments essentiels du droit à un

recht op passende huisvesting te waarborgen, zoals de wettelijke woonzekerheid, de financiële draagkracht of de bewoonbaarheid” (vrije vertaling)⁽¹⁾

Met betrekking tot de naleving van de financiële draagkracht en de bescherming van kwetsbare groepen herinnert het VN-Comité aan het volgende: “In overeenstemming met het principe van de financiële draagkracht zouden de huurders beschermd moeten worden door passende maatregelen tegen buitensporige huurprijzen of tegen buitensporige huurverhogingen of tegen alle ongewenste effecten die deze wetgeving zou kunnen hebben op kwetsbare groepen, zoals ouderen. Het Comité herinnert eraan dat verdragsluitende Staten een waaier aan maatregelen kunnen nemen voor de tenuitvoerlegging van de in het Verdrag vermelde rechten, zoals het recht op passende huisvesting. Hieronder valt ook de regulering van de huurwoningmarkt.” (Walters tegen België, par. 11.4).

Bijgevolg brengt de kans op een onevenredige impact van een beleid op het recht op passende huisvesting van bepaalde bevolkingsgroepen in kwetsbare situaties een tweeledige verplichting met zich mee voor elke verdragsluitende Staat die kiest voor een dergelijk normatief kader. Ten eerste moet de staat een mechanisme invoeren om de impact van de toepassing van het wettelijk kader op de meest kwetsbare en gemarginaliseerde bevolkingsgroepen te monitoren, zodat de nodige aanpassingen kunnen worden doorgevoerd om een onevenredige impact te vermijden die een schending van het recht op passende huisvesting zou kunnen betekenen voor een specifieke groep, zoals ouderen in sociaaleconomische moeilijkheden.

Ten tweede moet het beleid mechanismen en flexibiliteit omvatten om ervoor te zorgen dat de toepassing van het wettelijke kader in bepaalde gevallen geen onevenredige impact heeft.”⁽¹⁾⁽²⁾ (vrije vertaling) (Walters tegen België, par. 12.1 tot 12.3).

Het ontwerp voorgelegd aan de regering beoogt optimaal te voldoen aan deze vereisten en het recht op huisvesting van kwetsbare mensen te waarborgen in een bijzondere context waarin betaalbare woningen schaars zijn.

Het recht op huisvesting voor kwetsbare personen moet worden gewaarborgd in de 3 essentiële onderdelen ervan, namelijk bewoonbaarheid (I), wettelijke woonzekerheid (II) en financiële draagkracht (III).

(1) Walters tegen België, vaststellingen aangenomen tijdens de zeventigste sessie (27 september-15 oktober 2021), E/C.12/70/D/61/2018.

(2) Walters tegen België, vaststellingen aangenomen tijdens de zeventigste sessie (27 september-15 oktober 2021), E/C.12/70/D/61/2018.

logement suffisant, tels que la sécurité légale de l'occupation, la capacité de paiement ou l'habitabilité»⁽¹⁾.

Sur le respect de la capacité de paiement et la protection des groupes vulnérables, le Comité onusien rappelle que «Conformément au principe du respect de la capacité de paiement, les locataires devraient être protégés par des mesures appropriées contre des loyers excessifs ou des augmentations de loyer excessives et contre tout effet indésirable que cette législation pourrait avoir sur des groupes vulnérables, tels que les personnes âgées. Le Comité rappelle que les États partie peuvent adopter un éventail de mesures pour mettre en œuvre les droits énoncés dans le Pacte tel que le droit à un logement suffisant. Ceci inclue la régulation du marché de location de logement.» (Walters c. Belgique, par. 11.4).

En conséquence, la possibilité d'un impact disproportionné [d'une] politique sur le droit à un logement suffisant de certaines populations en situation vulnérable entraîne une double obligation pour tout État partie qui choisit un tel cadre normatif. Premièrement, l'État doit mettre en place un mécanisme de suivi de l'impact de l'application du cadre légal sur les populations les plus vulnérables et marginalisées afin d'introduire les ajustements nécessaires pour éviter un impact disproportionné qui pourrait impliquer une violation du droit à un logement suffisant sur un groupe spécifique, tel que les personnes âgées en difficulté socio-économique.

Deuxièmement, la politique doit inclure des mécanismes et des flexibilités pour garantir que l'application du cadre légal n'ait pas un impact disproportionné dans certains cas.»⁽¹⁾⁽²⁾ (Walters c. Belgique, par. 12.1 à 12.3).

Le projet soumis au Gouvernement vise à répondre au mieux à ces exigences et garantir le droit au logement des personnes vulnérables dans un contexte particulier de rareté du logement abordable.

Le droit au logement des personnes vulnérables doit être assuré dans ses 3 composantes essentielles que sont l'habitabilité (I), la sécurité légale de l'occupation (II), et la capacité de paiement (III).

(1) Walters c. Belgique, constatations adoptées lors de la soixante-dixième session (27 septembre-15 octobre 2021), E/C.12/70/D/61/2018, par. 11.5.

(2) Walters c. Belgique, constatations adoptées lors de la soixante-dixième session (27 septembre-15 octobre 2021), E/C.12/70/D/61/2018, par. 11.5.

Daarnaast wil het ontwerp huurders ook informeren om te vermijden dat er sprake zou zijn van een non-take-up van rechten omdat ze niet op de hoogte zijn van hun rechten (IV).

(i) Het recht op een behoorlijke woning

Volgens de cijfers van het Brussels Armoederapport⁽³⁾ blijft het aantal slecht gehuisveste personen in Brussel hoog. 26% van de Brusselse bevolking woont in een niet-geschiedte woning, 6% van de Brusselaars kan zijn woning niet voldoende verwarmen en 29% van de Brusselaars leeft in een overbevolkte woning.

Om de doeltreffendheid van de bepalingen ter bestrijding van onbewoonbaarheid te garanderen, voorziet het ontwerp van ordonnantie met name in:

- 1° De uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI tot woningen die te huur worden aangeboden, waarvan de huurovereenkomst is afgelopen of die ter beschikking worden gesteld zonder schriftelijke huurovereenkomst
- 2° Een conformiteitscertificaat voor leegstaande woningen bedoeld voor verhuurders;
- 3° Een vonnis waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst wegens onbewoonbaarheid wordt uitgesproken kan leiden tot het instellen van een onderzoek door de DGHI

(ii) Het recht op een betaalbare woning

De kwaliteitsgebreken van de woning zijn vaak verbonden aan de hoge kosten van de woning. Om ervoor te zorgen dat de huurprijs betaalbaar blijft, voorziet het ontwerp van ordonnantie in verschillende maatregelen die worden verduidelijkt in de artikelsgewijze toelichting, waaronder met name:

- 1° Het bedrag van de huurwaarborg mag niet meer afhangen van de financiële draagkracht van de huurder
- 2° De vorm en het bedrag van de huurwaarborg wordt beperkt
- 3° De doeltreffendheid van de afvlakking van de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten van korte duur

(iii) Woonzekerheid

Huurders, en dan vooral de meest kwetsbaren, zijn doorgaans op zoek naar stabiliteit in het gehuurde goed. Sommige bepalingen van de Code zorgen er echter voor dat

Le projet vise encore à informer les locataires pour prévenir les situations de non-recours pour non connaissance des droits (IV).

(i) Le droit à un logement décent

Selon les chiffres du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté⁽³⁾, le nombre de personnes mal logées à Bruxelles demeure important. 26 % de la population bruxelloise vit dans un logement inadéquat, 6 % des bruxellois ne parviennent pas à chauffer convenablement leur logement et 29 % des bruxellois vivent dans une situation de surpeuplement dans leur logement.

Pour assurer l'effectivité des dispositions de lutte contre l'insalubrité, le projet d'ordonnance prévoit de nombreuses dispositions et notamment:

- 1° L'élargissement de la compétence de la DIRL aux logements proposés à la location, dont le bail a pris fin ou qui sont mis à disposition sans faire l'objet d'un bail écrit;
- 2° Un certificat de conformité pour les logements vacants à destination des bailleurs;
- 3° Un jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité est susceptible d'enclencher l'enquête de la DIRL

(ii) Le droit à un logement abordable financièrement

Les défauts de qualité du logement sont souvent liés au coût élevé du logement. Afin de garantir le caractère raisonnable du loyer, le projet d'ordonnance prévoit plusieurs mesures précisées dans les commentaires dont notamment:

- 1° Le montant de la garantie locative ne peut plus dépendre de la capacité contributive du locataire
- 2° La garantie locative est limitée quant à la forme et au montant
- 3° L'effectivité du lissage des loyers entre deux baux de courte durée

(iii) La sécurité d'occupation

Les locataires, surtout les plus vulnérables, visent généralement la stabilité dans le bien loué. Certaines dispositions du Code ont pourtant pour effet de maintenir le

(3) Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2022). Welzijnsbarometer 2021. Brussel: Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie,

(3) Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2022). Baromètre social 2021. Bruxelles: Commission communautaire commune.

de huurder in een situatie van instabiliteit wordt gehouden. Het ontwerp van ordonnantie is erop gericht deze verzwakte situatie van de huurder te corrigeren, in het bijzonder via:

- 1° de schrapping van de huurovereenkomst van minder dan zes maanden
- 2° de strijd tegen illegale uithuiszettingen

(iv) Strijd tegen non-take-up van rechten

Het recht op huisvesting wordt niet concreet verwezenlijkt bij personen in kwetsbare situaties, in het bijzonder wegens de non-take-up van rechten, dat wil zeggen dat deze mensen geen toegang krijgen tot huisvesting, geen woning aangeboden krijgen, geen woning aanvragen en niet op de hoogte zijn van hun rechten.

Daarom is het van essentieel belang kwetsbare personen te informeren over hun rechten op het gebied van huisvesting. Dat is het doel van verschillende maatregelen in het ontwerp, waaronder de standaardmodellen van opzegging.

Het huidige ontwerp schendt het eigendomsrecht omdat

- (i) het beginsel van tegenopzegging wordt veralgemeend
- (ii) het aantal verlengingen van huurovereenkomsten van korte duur wordt beperkt
- (iii) het beginsel van de afvlakking van de huurprijs voor huurovereenkomsten van korte duur wordt uitgebreid tot huurovereenkomsten die door de huurder worden opgezegd

Overeenkomstig het evenredigheidsbeginsel moet worden gezorgd voor een evenwicht tussen het recht van de huurder op huisvesting, dat we willen waarborgen, en het eigendomsrecht van de verhuurder.

Volgens de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens kunnen de lidstaten het gebruik van eigendom op proportionele wijze regelen, op voorwaarde dat ze een legitiem doel nastreven dat in overeenstemming is met het algemeen belang.

Beperkingen van het eigendomsrecht in het algemeen belang komen vaak voor, zoals op het vlak van stedenbouw en leefmilieu. Ze kunnen ook voorkomen op het gebied van het recht op behoorlijke huisvesting, dat een centrale plaats inneemt in het sociale beleid van onze moderne samenlevingen. Deze beperkingen kunnen worden opgelegd hetzij

locataire dans une situation d'instabilité. Le projet d'ordonnance vise à corriger cette fragilisation du locataire via notamment:

- 1° la limitation à une du nombre de prorogation de baux de courte durée
- 2° la lutte contre les expulsions illégales

(iv) Lutte contre le non-recours

Le droit au logement n'est pas concrétisé pour les personnes en situation de précarité notamment en raison du non-recours, c'est-à-dire, du non-accès au logement, de la non-proposition au logement, de la non-demande de logement et de la non-connaissance de leurs droits.

Il est dès lors essentiel d'informer les personnes précarisées de leurs droits en matière de logement. C'est l'objectif de plusieurs mesures du projet dont les modèles de congé et de renon.

Le présent projet porte une atteinte au droit de propriété, dès lors

- (i) qu'il généralise le principe du contre-préavis
- (ii) qu'il limite le nombre de prorogation du contrat de bail de courte durée
- (iii) qu'il étend le principe du lissage du loyer des baux de courte durée aux baux résiliés par le preneur

Il importe d'assurer, conformément au principe de proportionnalité, un équilibre entre le droit au logement du locataire que l'on entend assurer aux preneurs et le droit de propriété des bailleurs.

La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme est fixée en ce sens que les États membres peuvent réglementer, de manière proportionnée, l'usage des biens, pour autant qu'ils poursuivent un objectif légitime et conforme à l'intérêt général.

Les limitations au droit de propriété dans l'intérêt général sont fréquentes, notamment en matière d'urbanisme ou d'environnement. Elles peuvent l'être pareillement dans le domaine du droit à un logement décent, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales de nos sociétés modernes. Ces limitations peuvent être édictées, soit au

in het voordeel van de gemeenschap, hetzij in het onmiddellijke voordeel van bepaalde groepen van personen, op voorwaarde dat ze legitiem en proportioneel zijn.

De voorgestelde maatregelen in dit ontwerp van ordonnantie leiden dus niet tot een ontneming van het goed of van de vruchten ervan, maar zijn uitsluitend bedoeld om de toegang tot een behoorlijke en betaalbare woning en woonzekerheid te waarborgen voor iedereen. De inbreuk op het eigendomsrecht is dus niet buitensporig, maar integendeel beperkt en evenredig, met name gelet op de volgende factoren:

(i) Over het uitbreiden van de tegenopzegging bij vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst tot beëindiging van de huurovereenkomst door de verhuurder op de vervaldatum

Het beginsel van tegenopzegging door de huurder bestaat in geval van vroegtijdige opzegging. Daarom moet het principe van tegenopzegging door de huurder worden uitgebreid tot het geval van de opzegging die op de vervaldatum wordt gegeven door de verhuurder. Niets rechtvaardigt immers het feit dat deze mogelijkheid enkel wordt voorbehouden aan het geval van de vervroegde opzegging. De behoefte hieraan is even groot bij de normale vervaldatum van de huurovereenkomst (om te voorkomen dat de huurder – die voor het einde van de opzeggings-termijn een nieuwe woning zou hebben gevonden – een dubbele huur moet betalen, wat in strijd zou zijn met de betaalbaarheid van de woning). Gezien de woningcrisis (en het daarmee samenhangende gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod) zal de verhuurder niet al te veel moeite hebben om snel een nieuwe huurder te vinden.

Concreet moet de verhuurder die de huurovereenkomst aan het einde van de looptijd wil beëindigen, respectievelijk zes of drie maanden vóór het verstrijken van de looptijd, afhankelijk van de duur van de overeenkomst, een opzegging betekenen, in overeenstemming met artikelen 237, § 1, tweede lid en 238, vierde lid. In dit geval kan de huurder een tegenopzegging van een maand geven.

De oorspronkelijke beslissing om de huurovereenkomst te beëindigen blijft op initiatief van de verhuurder.

Het is ook een kwestie van samenhang: als de verhuurder wilt dat de huurder de woning daadwerkelijk verlaat (de wens van elke verhuurder die het contract niet wil verlengen), waarom moet de huurder die er vaart achter wilt zetten dan gestraft worden door een weigering om vroeg te vertrekken?

profit de la collectivité, soit au profit immédiat de certains groupes de particuliers, à condition d'être légitimes et proportionnées.

En l'occurrence, les mesures proposées par le présent projet d'ordonnance n'entraînent aucune privation du bien ou des fruits de celui-ci, mais visent uniquement à garantir un accès à un logement décent, abordable et une sécurité d'occupation à tous. L'atteinte portée au droit de propriété, n'est donc pas excessive, mais au contraire limitée et proportionnée, au vu notamment des éléments suivants:

(i) Sur l'extension du contre-préavis prévu en cas de résiliation anticipée du bail à la résiliation du bail à terme par le bailleur

Le principe du contre-préavis du preneur existe dans l'hypothèse d'une résiliation anticipée. Il s'impose d'élargir ce principe du contre-préavis du preneur à l'hypothèse du congé donné à terme par le bailleur. Rien ne justifie en effet de réserver cette faculté au cas de figure de la résiliation anticipée. Le besoin, à l'expiration normale du contrat, est le même (éviter au locataire — qui aurait trouvé un nouveau logement avant la fin du préavis — un double paiement de loyer qui s'opposerait au caractère abordable du logement). Vu la crise du logement (et le déséquilibre corrélatif entre l'offre et la demande), le bailleur n'éprouvera pas de difficultés excessives pour trouver rapidement un nouveau preneur.

Concrètement, le bailleur qui souhaite mettre fin au contrat de bail à l'échéance du terme doit donner un congé respectivement de six mois ou trois mois avant l'échéance et ce, selon la durée du bail en vertu des articles 237, § 1^{er} alinéa 2 et 238 alinéa 4. Dans ce cas, le preneur pourra donner un contre-préavis d'un mois.

La décision de résiliation initiale demeure donc de l'initiative du bailleur.

Il y va aussi d'une question de cohérence: si le bailleur veut obtenir le déguerpissement effectif du locataire (souhait de tout bailleur qui ne souhaite pas proroger le contrat), pourquoi pénaliser, le locataire diligent en lui refusant un départ prématuré?

(ii) over de beperking van het aantal verlengingen van de huurovereenkomst van korte duur

Voorheen beperkt tot één⁽⁴⁾, is er vandaag geen enkele limiet aan het aantal verlengingen van een huurovereenkomst van korte duur (op voorwaarde dat de totale duur niet meer dan drie jaar bedraagt)⁽⁵⁾. Het is niet uitgesloten dat de huurder een reeks overeenkomsten van zeer korte duur krijgt (bijvoorbeeld zes contracten van zes maanden of twaalf contracten van drie maanden), zonder dat de huurovereenkomst verandert in een contract van lange duur.

Deze regeling verzwakt de zwakste huurders (ook al moet de huurprijs identiek blijven bij de verschillende verlengingen – onder voorbehoud van indexering); in feite is voor huurders over het algemeen niets van hoger belang dan stabiliteit in het gehuurde goed.

Dit eeuwige zwaard van Damocles hangt boven de huurder en ondermijnt zijn woonzekerheid.

iii) over de afvlakking van de huurprijs die ook zal gelden voor huurovereenkomsten van korte duur opgezegd door de huurder

De maatregel bestaat al wanneer het de verhuurder is die opeenvolgende kortlopende huurovereenkomsten beëindigt (vroegtijdig of op de vervaldatum). De maatregel voorkomt dat de verhuurder de ene na de andere huurovereenkomst van korte duur sluit met verschillende huurders, met als enig doel de huurprijs sneller te doen stijgen, in korte stappen. Dit zorgt voor een afvlakkend effect op de huurprijs die gekoppeld is aan opeenvolgende overeenkomsten van korte duur

De maatregel beoogt twee doelstellingen. Ten eerste een obstakel wegnemen voor de toepassing van de afvlakking: zelfs als de nieuwe huurder op de hoogte zou zijn van de vorige huurprijs, hoe zou hij dan kunnen weten of het de verhuurder of de huurder was die de huurovereenkomst heeft opgezegd? Deze laatste informatie is ontoegankelijk, en valt bovendien onder de privacy van de betrokkenen. Ten tweede: verhuurders aanmoedigen om over te schakelen op de negenjarige huurovereenkomst, die de norm moet blijven, omdat de huurovereenkomst van korte duur, uit financieel oogpunt, een deel van haar concurrentievoordeel verliest.

Er zijn verschillende uitzonderingen op het beginsel van algemene afvlakking: de indexering en herziening van de huurprijs (wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste twintig procent is gestegen als gevolg van nieuwe omstandigheden of wanneer de

(4) Art. 3, § 6, lid 3, van afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek.

(5) Art. 238, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

(ii) sur la limitation à une du nombre de prorogation du bail de courte durée

Autrefois limité à un⁽⁴⁾, le nombre de prorogations du bail de courte durée ne connaît plus aucun plafond aujourd'hui (pourvu toujours que la durée cumulée n'excède pas trois ans)⁽⁵⁾. Il n'est pas exclu dès lors que le preneur enchaîne les contrats de très courte durée (six contrats de six mois ou encore douze contrats de trois mois par exemple), sans pour autant voir son bail se muer en contrat de longue durée.

Cette dérégulation fragilise les preneurs les plus faibles (même si le loyer doit rester identique à travers les différentes prorogations — réserve faite de l'indexation); de fait, les locataires ne présentent rien tant généralement que la stabilité dans le bien loué.

Cette éternelle épée de Damoclès pèse sur le preneur et contrevient à la sécurité d'occupation du bien de ce dernier.

(iii) sur l'extension du lissage des loyers aux baux de courte durée résiliés par le preneur

La mesure existe déjà lorsque c'est le bailleur qui met fin à des baux de courte durée successifs (de manière anticipée ou à l'échéance). Elle empêche le bailleur de multiplier les baux de courte durée avec des preneurs différents à seule fin de faire progresser le loyer plus rapidement, par paliers rapprochés. Il en résulte un effet de lissage du loyer associé aux contrats de courte durée successifs.

La mesure vise deux objectifs. Premièrement lever un obstacle à l'application du lissage: quand bien même le nouveau locataire aurait connaissance du loyer précédent, comment pourrait-il savoir si c'est le bailleur ou le locataire qui a mis fin au bail? Cette dernière information est inaccessible, sans compter qu'elle relève de la vie privée des intéressés. Deuxièmement, inciter les bailleurs à passer au bail de neuf ans qui doit rester la norme puisque, d'un point de vue financier, le bail de courte durée est privé d'une partie de son avantage concurrentiel.

Plusieurs exceptions assortissent le principe du lissage généralisé: l'indexation et la révision du loyer (lorsque la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou lorsque la valeur locative normale du bien loué a augmenté

(4) Art. 3, § 6, al. 3, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

(5) Art. 238, al. 2, du Code bruxellois du Logement.

normale huurwaarde van het gehuurde met ten minste tien procent is gestegen als gevolg van in het gehuurde uitgevoerde werken met uitzondering van werken om de woning conform te maken).

Over wijzigingen in de verjaringstermijnen

In principe laten de bevoegdheid inzake huisvesting en die inzake de verhuur van goederen of delen van goederen bestemd voor huisvesting, bedoeld in artikel 6, §. 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, de gewesten niet toe de verjaringsregels te bepalen, aangezien deze materie krachtens de artikelen 2277 van het oude Burgerlijk Wetboek tot de bevoegdheid van de federale wetgever behoort. Toch mogen de gewesten, op grond van artikel 10 van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, wettelijke bepalingen treffen met betrekking tot aangelegenheden waarvoor hun parlementen niet bevoegd zijn voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid.

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof mogen de gewesten op die manier bepalingen aannemen die een federale aangelegenheid regelen, op voorwaarde dat die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerd stelsel en de gevolgen van deze bepalingen voor de federale aangelegenheid gering blijven.

In dit geval, wat de eerste voorwaarde betreft, zijn de wijzigingen om de verjaringstermijn tot twee jaar te beperken, bedoeld om de bewijsvoering te vergemakkelijken. Met de huidige termijn van vijf jaar is het voor gezinnen (of voor verhuurders) moeilijker om een reeks bewijsstukken bij te houden en de nodige bankafschriften te verkrijgen (in geval van een geschil over de betaling van voorzieningen, bijvoorbeeld).

Wat de tweede voorwaarde betreft, leent de aangelegenheid zich zeer zeker tot een gedifferentieerde aanpak. Onder die tweede voorwaarde voor de uitvoering van impliciete bevoegdheden moet immers verstaan worden "dat de federale regelgeving die beïnvloed wordt door de uitoefening door een gefedereerde entiteit van zijn impliciete bevoegdheden ervoor geschikt is lichtjes anders te worden toegepast in de verschillende gewesten van het land; als een gefedereerde entiteit wil handelen volgens de bepalingen van zijn impliciete bevoegdheden, dan zal de federale regelgeving waarop dit betrekking heeft in deze hypothese, in het gebied waarvoor deze gefedereerde entiteit bevoegd is, een lichte bijstelling moeten ondergaan. Daarzonder zouden de impliciete bevoegdheden geen nuttig effect hebben." (C. BEHRENDT en M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, La Charte, 2019, notitie 1919, p. 463). Om die voorwaarde te beoordelen let het Grondwettelijk Hof onder meer op het feit dat de federale wetgever zelf voorziet

de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué à l'exception des travaux de mise en conformité).

Sur la modification en matière de prescription

En principe, la compétence concernant le logement et celle concernant la location des biens ou de parties de bien destinés à l'habitation, visées à l'article 6, §. 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, ne permettent pas aux régions de déterminer les règles en matière de prescription dès lors que cette matière relève de la compétence du législateur fédéral en vertu des articles 2277 de l'ancien Code civil. Toutefois, en vertu de l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 précitée, les régions peuvent porter des dispositions de droit relatives à des matières pour lesquelles leurs parlements ne sont pas compétents, dans la mesure où ses dispositions sont nécessaires à l'exercice de leur compétence.

Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, les régions peuvent ainsi adopter des dispositions qui règlent une matière fédérale, à condition que ces dispositions soient nécessaires à l'exercice de ses compétences, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence de ces dispositions sur la matière fédérale ne soit que marginale.

En l'espèce, concernant la première condition, les modifications apportées pour limiter la prescription à deux ans visent à faciliter l'administration de la preuve. Le délai actuel de cinq ans permet difficilement au ménage (ou au bailleur, du reste) de conserver une série de documents justificatifs et de se procurer auprès de sa banque les extraits de compte nécessaires (en cas de contestation de paiement de provisions par exemple).

Par ailleurs, concernant la deuxième condition, la matière se prête assurément à un traitement différencié. Il faut en effet entendre, par cette seconde condition à la mise en œuvre des compétences implicites, «que la réglementation fédérale qui est impactée par l'exercice, par une entité fédérée, de ses compétences implicites soit apte à connaître une application légèrement différente dans les différentes régions du pays; en effet, lorsqu'une entité fédérée entend agir au titre de ses compétences implicites, la réglementation fédérale qui sera concernée va par hypothèse devoir connaître, dans l'aire géographique pour laquelle cette entité fédérée est compétente, un léger infléchissement. Sans cela, l'effet utile des pouvoirs implicites serait inexistant» (C. BEHRENDT et M. VRANCKEN, *Principes de droit constitutionnel belge*, La Charte, 2019, note 1919, p. 463). Pour apprécier cette condition, la Cour constitutionnelle a notamment égard au fait que le législateur fédéral prévoit lui-même la possibilité de déroger aux mesures instituées

in de mogelijkheid om af te wijken van de ingevoerde maatregelen of gedifferentieerde stelsels bekrachtigt. In beide hypothesen gaat het hof ervan uit dat de aangelegenheid zich effectief leent tot een gedifferentieerd stelsel. In dit geval wijkt de federale wetgever al af van de normale verjaringstermijn wat betreft verstrekkingen van geneeskundige verzorging. Artikel 2277*bis* van het oude Burgerlijk Wetboek voorziet in een verjaringstermijn van twee jaar voor verstrekkingen van geneeskundige verzorging.

Wat de derde voorwaarde betreft, valt het niet te betwisten dat de gevolgen van de bepalingen van het ontwerp op de federale aangelegenheid om de verjaringsregels te regelen slechts gering zijn. Dit voorontwerp betreft enkel de geschillen die verband houden met fouten in de berekening van de lasten bij woninghuurovereenkomsten of huurovereenkomsten die gedeeltelijk de huisvesting van de huurder betreffen. Ze hebben geen gevolgen voor de federale bevoegdheid in haar geheel en in het bijzonder niet voor de verjaringsregels wat andere geschillen betreft. De gevolgen ervan voor de materie zijn dus gering.

Het inroepen van de impliciete bevoegdheden is verantwoord.

Ingevolge het advies nr. 75.029/3 van de Raad van State wordt het volgende gepreciseerd:

1° Over het toepassingsgebied van het nieuwe artikel 5 dat de bevoegdheid van de Huisvestingsinspectie regelt.

De eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4 zijn, op straffe van de in de artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, van toepassing op alle woningen die verhuurd, te huur aangeboden of al dan niet gratis ter beschikking gesteld worden. Dit geldt niet voor:

- toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014, omdat deze panden niet onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende de woninghuurovereenkomst (Art. 2, § 1, 30° van de Code) en omdat de ordonnantie van 8 mei 2014 reeds voorziet in specifieke regels op dit gebied (met betrekking tot de brandveiligheid en de gezondheid en het onderhoud van de panden) (respectievelijk in artikelen 5, 2°, a) en c);
- bewoningen zonder titel noch recht, die niet geregeld zijn door de Brusselse Huisvestingscode en onder de bevoegdheid van de federale overheid vallen;
- Tijdelijke bewoningen met een sociaal oogmerk, die niet geregeld zijn door de Brusselse Huisvestingscode en waarbij het precaire karakter en de tijdelijke duur ervan rechtvaardigen dat er specifieke eisen voor worden aangenomen door de Regering (advies BFUH van 13 oktober 2023);

ou consacre des régimes différenciés. Dans ces deux hypothèses, la Cour considère que la matière se prête effectivement à un régime différencié. En l'espèce, le législateur fédéral déroge déjà aux règles de prescription ordinaire pour ce qui concerne les prestations pour les soins de santé. L'article 2277*bis* de l'ancien Code civil prévoit ainsi un délai de prescriptions de deux ans pour les prestations de soins de santé.

Enfin, s'agissant de la troisième condition, il n'est pas contestable que l'incidence des dispositions en projet sur la matière fédérale d'organiser les règles de prescription n'est que marginale. Le présent avant-projet concerne uniquement les litiges afférents aux erreurs de comptes et charges sur des baux d'habitation ou portant en partie sur le logement du preneur. Ils n'ont aucune incidence sur la compétence fédérale dans son ensemble et en particulier sur les règles de prescription dans les autres contentieux. Leur incidence sur la matière est donc marginale.

Le recours aux compétences implicites est justifié.

Suite à l'avis du Conseil d'État n° 75.029/3, il est précisé ce qui suit:

1° Sur le champ d'application du nouvel article 5 réglant la compétence de l'Inspection du Logement.

Sont soumis aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10, tous les logements loués, proposés à la location ou donnés en occupation à titre gratuit ou non. Ne sont pas visés:

- les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, parce que d'une part ces biens ne sont pas soumis aux dispositions légales relatives au bail d'habitation (Art. 2, § 1^{er}, 30°, du Code) et parce que d'autre part l'ordonnance du 8 mai 2014 prévoit déjà en cette matière des règles spécifiques (tenant à la sécurité incendie et à l'hygiène et l'entretien des lieux) (respectivement en ses articles. 5, 2°, a) et c);
- les occupations sans titre ni droit qui ne sont pas réglées par le Code bruxellois du Logement et demeurent de la compétence de l'autorité fédérale;
- les occupations temporaires à finalité sociale qui ne sont pas réglées par le Code bruxellois du Logement et dont le caractère precaire et la durée temporaire justifient que des exigences adaptées soient adoptées par le Gouvernement (avis Fébul du 13 octobre 2023);

- gebruiksovereenkomsten tussen een verkoper en een koper in het kader van de verkoop van een pand, waarbij de tijdelijke aard van de bewoning een dergelijke uitzondering rechtvaardigt (advies van de ARH van 13 oktober 2023 en advies van de Federatie van het Notariaat van 18 oktober 2023)

2° Over artikel 7, § 3 achtste lid in ontwerp

Het kan gebeuren dat er tussen het eerste en tweede bezoek van de huisvestingsinspectie nieuwe gebreken aan de woning opduiken, of dat de werken die na het eerste bezoek zijn uitgevoerd, niet conform zijn, en er nieuwe werken nodig zijn die dus niet zijn opgenomen in de lijst met uit te voeren werken die na het eerste bezoek aan de verhuurder is bezorgd. Afhankelijk van de ernst ervan kunnen deze gebreken een verhuurverbod rechtvaardigen. De toevoeging van de woorden “nog steeds niet conform” verwijst naar de hierboven beschreven situatie.

3° Over het artikel 220, § 3, tweede lid in ontwerp

De bedoelde niet-buitensporige huur betreft in artikel 224 van de Code omschreven huurprijs, die de referentiehurprijs niet met meer dan twintig procent mag overschrijden zonder dat dit wordt gerechtvaardigd door wezenlijke comfortelementen die inherent zijn aan de woning of de omgeving ervan. Hieruit volgt dat het bedrag van de nieuwe huurprijs, op basis waarvan een deel van de herhuisvestingskosten ten laste van de verhuurder wordt berekend, niet hoger mag zijn dan de niet-buitensporige huurprijs en in voorkomend geval wordt teruggebracht tot de referentiehurprijs, verhoogd met twintig procent.

4° Over het ontworpen artikel 224/3

Het aan de huurder aangerekende tarief in geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag niet hoger zijn dan het specifieke tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld en dat dit tarief niet werd geweigerd aan de verhuurder. Het is immers aan de verhuurder om de hantering van het voornoemde verlaagde tarief te vragen wanneer dit van toepassing is. Zo niet is het tariefverschil voor zijn rekening, en kan het niet op de huurder worden afgewenteld.

5° Over het ontworpen artikel 233/1 tot invoering van een vordering tot staking

Dit artikel beoogt de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in staat te stellen uitspraak te doen zoals in kort geding en binnen een redelijke termijn alle nuttige maatregelen te treffen om de uithuiszetting zonder uitvoerbare titel van de huurder of bewoner

- les conventions d’occupation conclues entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l’aliénation d’un bien, le caractère provisoire de cette occupation justifie une telle exception (avis CCL du 13 octobre 2023 et avis de la fédération des notaires du 18 octobre 2023)

2° Sur l'article 7, § 3 alinéa 8 en projet

Il arrive que de nouveaux défauts apparaissent dans le bien entre la première et la seconde visite de l'inspection du logement ou que les travaux réalisés après la première visite ne soient pas conformes en sorte que de nouveaux travaux seront nécessaires, lesquels travaux ne figurent dès lors pas dans la liste de travaux à réaliser transmis au bailleur après la première visite. Or, ces défauts, selon leur importance, peuvent justifier une interdiction de mise à la location. L'ajoute du terme «toujours pas conforme» vise la situation prédécrite.

3° Sur le loyer non-abusif prévu à l'article 220, § 3, alinéa 2 en projet

Il s'agit du loyer défini à l'article 224 du Code, qui ne dépasse pas de vingt pour cent le loyer de référence sans justifier d'éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement. Il s'ensuit que le montant du nouveau loyer sur la base duquel est calculée une partie des frais de relogement à la charge du bailleur, ne peut excéder le loyer non-abusif et sera le cas échéant ramené au loyer de référence, majoré de vingt pour cent.

4° Sur l'article 224/3 en projet

Le tarif appliqué au locataire en cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, ne peut excéder le tarif spécifique prévu à l'article 38/2, 1^{er} tiret, seconde phrase de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le locataire ait averti le bailleur en temps utile et que le bailleur ne se soit pas vu refuser le bénéfice d'un tel tarif. Il incombe en effet au bailleur de demander l'application du tarif réduit précité lorsque la situation y est applicable. S'il ne le fait pas, il assume la différence de tarif qui ne peut pas être répercutée sur le locataire.

5° Sur l'article 233/1 en projet établissant une action en cessation

Cet article vise à permettre au président du tribunal de première instance de statuer comme en référé et de prendre toute mesure utile afin d'empêcher l'expulsion sans titre du locataire ou de l'occupant dans un délai raisonnable ou de lui permettre de réintégrer le

te voorkomen of om ervoor te zorgen dat de huurder binnen een redelijke termijn kan terugkeren naar de woning waaruit hij onrechtmatig werd uitgezet.

Hieruit volgt dat het Gewest ingrijpt in de federale bevoegdheid om de bevoegdheid van en de procedures voor de rechtscolleges te regelen.

Aan de vereiste voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen is *in casu* voldaan, aangezien de inmenging in de federale bevoegdheid noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheid van de betrokken entiteit, de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling en de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts gering is.

Allereerst is het Gewest bevoegd op het gebied van huisvesting (art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980). Het Gewest kan specifieke regels opleggen met betrekking tot het recht op huisvesting en de strijd tegen uithuiszettingen. De stakingsvordering kadert in de versterkte strijd tegen uithuiszettingen en het verlies van woning, naast de maatregelen in verband met de concrete verwezenlijking van het recht op huisvesting. Volgens cijfers van IGEAT is één op de vijf uitzettingen illegaal. Er moet echter worden vastgesteld dat ongecontroleerde uitzettingen niet worden betwist. Huurders stappen niet naar de rechtbank om een schadevergoeding te krijgen of om opnieuw hun intrek te kunnen nemen in het goed. Aangezien het hier gaat om een kwetsbare en kansarme bevolkingsgroep die in extreme nood verkeert, op straat leeft en niet over middelen beschikt, worden er geen gemeenschappelijke rechtsvorderingen in kortgeding ingesteld bij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg of bij de vrederechter om voorlopige en dringende maatregelen te vragen.

Door een stakingsvordering in te voeren, kan tegemoet gekomen worden aan verschillende problemen. Ten eerste zorgt de wetgever ervoor dat de huurder die het slachtoffer wordt van een onwettige uitzetting op de hoogte is van de juridische stappen die hij kan ondernemen. Een dergelijke huurder is vaak niet op de hoogte van zijn rechten en is zich nog minder bewust van de mogelijkheid om een kortgeding aan te spannen, waardoor hij opnieuw zijn intrek zou kunnen nemen in het goed. Dit is precies wat de wetgever heeft gedaan met de stakingsvordering van leegstand en discriminatie op het gebied van huisvesting. Ten tweede heeft de stakingsvordering minstens drie procedurele voordelen. De beslissing in verband met een stakingsvordering heeft het gezag van gewijsde *erga omnes*, voor een stakingsvordering dient enkel een eenvoudig schaderisico te worden aangetoond en de spoedeisendheid wordt onweerlegbaar verondersteld. Het betreft dus een vereenvoudigde procedure in vergelijking met de vereisten van een kortgeding, aangezien het een beslissing ten

logement dont il a été illégalement expulsé dans un délai raisonnable.

Il s'ensuit que la Région empiète de ce fait sur la compétence fédérale de réglementer la compétence des juridictions ainsi que la procédure à suivre devant ces dernières.

Les conditions requises pour avoir recours aux compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles sont en l'espèce réunies, à savoir l'empiètement sur la compétence fédérale est nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée, la matière doit se prêter à un régime différencié et l'incidence des dispositions en cause sur la matière n'est que marginale.

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 règles spécifiques concernant le droit au logement et la lutte contre les expulsions. L'action en cessation s'inscrit dans le renforcement de la lutte contre les expulsions et la perte de logement, en parallèle avec les mesures relatives à la concrétisation du droit au logement. D'après les chiffres de l'IGEAT, une expulsion sur cinq est illégale. Force est pourtant de constater que les contestations d'expulsions sauvages sont inexistantes, les locataires ne saisissent pas les tribunaux pour obtenir soit des dommages et intérêts soit une réintégration dans le bien. S'agissant d'un public vulnérable et précarisé dans une situation d'extrême nécessité, à la rue et sans ressources, les actions de droit commun devant le Président du tribunal de Première instance en référé ou devant le Juge de Paix pour demander des mesures provisoires et urgentes ne sont pas utilisées.

L'introduction d'une action en cessation permet de répondre à plusieurs écueils. Premièrement le législateur visibilise l'action à disposition du locataire expulsé sauvagement, lequel n'a bien souvent pas connaissance de ses droits et encore moins de la possibilité d'introduire une action en référé qui lui permettrait d'obtenir la réintégration dans le bien. C'est exactement ce que le législateur a fait avec l'action en cessation d'occupation et de discrimination au logement. Ensuite, l'action en cessation présente au moins trois avantages procéduraux. La décision rendue sur une action en cessation est revêtue de l'autorité de la chose jugée *erga omnes*, l'action en cessation ne requiert la démonstration que d'un simple risque de préjudice et l'urgence est présumée de manière irréfragable. C'est donc une procédure simplifiée en comparaison avec les exigences du «référé», puisqu'elle génère une décision au fond (et non au provisoire) et évite le risque du rejet de la demande par défaut d'urgence, et ce tout en se voyant promettre la même prétention de célérité.

gronde oplevert (en geen voorlopige beslissing) en het risico wordt vermeden dat het verzoek wordt afgewezen omdat er geen spoedeisendheid was, en dit alles terwijl dezelfde aanspraak op een snelle afhandeling wordt beloofd.

Het is dus een noodzakelijk instrument voor de gewestelijke bevoegdheid op het vlak van huisvesting en de strijd tegen uithuiszettingen.

Bovendien leent de aangelegenheid zich goed tot een gedifferentieerde regeling in de verschillende gewesten. De mogelijkheid voor de rechter om te handelen als in kort geding vereist geen eenvormige behandeling in België.

Ten slotte zou de weerslag op de federale bevoegdheden van de voorgestelde regeling slechts gering zijn, aangezien de voorzitter enkel zal optreden op verzoek van huurders-slachtoffers met het oog op het binnen een redelijke termijn staken van een onrechtmatige uitzetting uit een woning gelegen op het Brussels grondgebied.

Het ontworpen artikel 233/1 voldoet dus aan de voorwaarden om een beroep te doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 wat betreft de impliciete bevoegdheden.

6° Wat betreft het ontworpen artikel 248, § 2, 2°, met betrekking tot de bankwaarborg die voortvloeit uit een overeenkomst met een OCMW.

Artikel 248, § 2, 2° van het ontwerp bepaalt dat de huurwaarborg de vorm kan aannemen van een “bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling”. Als de huurder kiest voor een bankwaarborg, “is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder”.

In tegenstelling tot de federale regering, die bevoegd is om de opdrachten van de OCMW's te regelen overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – zeker omdat deze bepaling verwijst naar artikel 1 en hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 “betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” – en tot de gemeenschappen, die bevoegd zijn op het vlak van maatschappelijk welzijn, zijn de gewesten niet bevoegd om opdrachten te geven aan de OCMW's.

Het artikel van het ontwerp is echter in overeenstemming met deze bevoegdheidsverdeling aangezien de bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling slechts één van de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder dat de OCMW's verplicht worden om een dergelijke overeenkomst te sluiten.

C'est donc un instrument nécessaire à la compétence de la Région en matière de logement et de lutte contre les expulsions.

Par ailleurs, la matière se prête bien à un règlement différencié selon les Régions. La faculté accordée au juge d'agir comme en référé n'appelle pas un traitement uniforme en Belgique.

Enfin, l'incidence du dispositif proposé ne serait que marginale sur les compétences fédérales puisque le président n'agira que sur demande des locataires victimes en vue de cesser l'expulsion illégale dans un délai raisonnable pour un logement situé sur le territoire bruxellois.

L'article 233/1 projeté répond donc aux conditions requises pour recourir à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 concernant les compétences implicites.

6° Concernant l'article 248, § 2, 2° en projet relatif à la garantie bancaire résultant d'un contrat conclu avec un CPAS

Il ressort de l'article 248, § 2, 2° du projet que la garantie locative peut prendre la forme d'une «garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière». Si le locataire opte pour cette garantie bancaire, «c'est ce CPAS qui la demande à l'institution financière qui autorise la garantie en faveur du bailleur».

Contrairement au Gouvernement fédéral, qui est compétent pour réglementer les missions des CPAS conformément à l'article 5, § 1^{er}, II, 2°, b), de la loi spéciale du 8 août 1980 - surtout dans la mesure où cette disposition renvoie à l'article 1^{er} et au chapitre IV de la loi organique du 8 juillet 1976 «relative aux centres publics d'action sociale» - et aux communautés compétentes en matière d'action sociale, les régions ne sont pas compétentes pour donner des ordres aux CPAS.

L'article en projet est toutefois conforme à cette répartition des compétences dans la mesure où la garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière n'est qu'une des formes que peut prendre la garantie locative, sans qu'il y ait obligation pour les CPAS de conclure un tel contrat.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

De vermelding dat het ontwerp van ordonnantie een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet wordt opgelegd door artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen.

Artikel 2

Solidair wonen wordt in het Brussels Gewest gedefinieerd door te verwijzen naar financiële kwetsbaarheid. Het fenomeen van kwetsbaarheid is echter veel ruimer en omvat niet alleen economische kwetsbaarheid, maar ook psychosociale kwetsbaarheid en kwetsbaarheid die verband houdt met de status en de structuur van de woning.

De auteur verkiest dus het begrip sociale kwetsbaarheid, wat door de OESO wordt gedefinieerd als een toestand die wordt veroorzaakt door een opeenstapeling van ten minste twee specifieke criteria van de economische criteria (werkloosheid, leefloon, ziekte/invaliditeit, IGO, illegaal verblijf, geen inkomen, zware schuldenlast, onregelmatig inkomen of minder dan 60% van het mediaan inkomen), de psychosociale criteria (niet volledig zelfstandig kunnen zijn, handicap, isolement, verslavingen, familiaal geweld), en de huisvestingscriteria (permanente campingbewoners, onbewoonbare woning, overbevolkte woning, zonder domicilie, mensen uit opvanghuizen/transitcentra of uit de gevangenis).

Artikel 3

Artikel 3 van de Code is een programmabepaling die een gewestelijke omzetting vormt van artikel 23 van de Grondwet. Het bepaalt dat iedereen recht heeft op een “behoorlijke en betaalbare woning”.

Het principe dat de huurprijs overeenstemt met de staat van de woning is opgenomen in deze programmabepaling.

Artikel 4

Paragraaf 1

De elementaire veiligheidsvereiste inzake de stabiliteit van het gebouw heeft in ruime zin betrekking op:

De structurele staat van het gebouw;

De verschillende bouwkundige elementen waarvan de slechte staat op zich geen risico vormt voor de stabiliteit van het gebouw, maar wel een risico vormt voor de veiligheid van personen (risico op verwondingen of vallen).

Commentaire des articles

Article 1^{er}

La mention de ce que l'ordonnance en projet règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

Article 2

L'habitat solidaire est défini en Région bruxelloise par référence à la précarité financière. Or, le phénomène de la précarité est bien plus large et recouvre outre la précarité économique, la précarité psychosociale et la précarité liée au statut et la structure du logement.

L'auteur privilégie dès lors la notion de précarité sociale définie par l'OCDE comme étant un état engendré par le cumul d'au moins deux de ces critères particuliers parmi les critères économiques (chômage, RIS, maladie invalidité, GRAPA, illégaux, sans revenus, surendettement, épisodiques ou en-deçà de 60 % du revenu médian), psychosociaux (absence d'autonomie totale, handicap, isolement, assuétudes, violences familiales), et liés au logement (résidents permanents en campings, insalubrité, surpeuplement, sans domicile, sortie de maison d'accueil, transit et détention).

Article 3

L'article 3 du Code est une disposition programmatique qui constitue une transposition régionale de l'article 23 de la Constitution. Il énonce le droit de chacun à «un logement décent abordable financièrement».

Le principe d'un loyer correspondant à l'état du bien est désormais inscrite dans cette disposition programmatique.

Article 4

Paragraphe 1^{er}

L'exigence élémentaire de sécurité portant sur la stabilité du bâtiment concerne, de manière large:

L'état structurel du bâtiment;

Les différents éléments constructifs dont le mauvais état ne présente pas en soi de risque pour la stabilité du bâtiment mais présente bien un risque pour la sécurité des personnes (risque de blessures ou de chute).

Het begrip “bouwkundige staat” is daarom geschikter dan het begrip “stabiliteit” om te voldoen aan de doelstelling ervoor te zorgen dat huurders de woning veilig kunnen bewonen en de gemeenschappelijke ruimten en de omgeving veilig kunnen gebruiken.

Er wordt voortaan verwezen naar de veiligheid van toestellen voor de productie van warm water, op dezelfde manier als naar de veiligheid van verwarmingstoestellen. Deze nieuwe vereiste moet ervoor zorgen dat warmwatertoestellen en boilers goed werken en goed worden onderhouden.

Het besluit tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen is dienovereenkomstig aangepast.

Artikel 5

Hoewel alle woningen krachtens artikel 4, § 1 van de Code theoretisch onderworpen zijn aan de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, kan er momenteel enkel voor huurwoningen een sanctie worden opgelegd, of het nu gaat om een verhuurverbod (Art. 8, lid 1, van de Code), een boete (Art. 10, § 1, van de Code) of een gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst vs. de gedwongen uitvoering van werken door de verhuurder (Art. 219, § 2, van de Code).

Het is belangrijk om de bescherming die wordt geboden door de normen bedoeld in artikel 4 uit te breiden tot al wie legaal een woning bewoont, in welke hoedanigheid dan ook. Het zou overigens tegenstrijdig zijn dat de normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting, die officieel van openbare orde zijn verklaard (zowel door de rechtsleer⁽⁶⁾ als door de rechtspraak⁽⁷⁾) slechts ten goede zouden komen aan een deel van de bewoners – met name de huurders.

Veel woningen worden echter door een eigenaar of een houder van het zakelijk recht ter beschikking gesteld van derden, zonder dat er sprake is van een formele huurovereenkomst of zonder dat de contractuele relatie door de partijen als huur wordt gekwalificeerd. We hebben het dan over goederen die gratis ter beschikking worden gesteld of goederen die te huur worden aangeboden.

(6) L. THOLOMÉ et Ch.-É. de FRÉSART, “L’état du bien loué et le bail de rénovation”, *La dé-fédéralisation du bail d’habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 39 et s., ainsi que S. GREGOIRE, “Le Code bruxellois du Logement sous l’œil du Conseil d’État: le cas des amendes administratives”, *Échos log.*, 2009, n° 1-2, p. 38.

(7) Bijzonder Vred. Schaerbeek, 15 december 2021, J.L.M.B., 2022, p. 302 et Brussels fr., 24 november 2014, J.L.M.B., 2016, N. Bernard, p. 308.

La notion d’«état constructif» est dès lors plus adéquate que la notion de «stabilité» pour répondre à l’objectif de permettre aux locataires d’habiter en sécurité dans le logement ainsi que de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords.

La sécurité des appareils visant la production d’eau chaude est désormais visée, au même titre que la sécurité des appareils de chauffage. Cette nouvelle exigence a pour but d’assurer le bon fonctionnement et le bon entretien des chauffe-eau et boilers.

L’arrêté déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’équipement est adapté en conséquence.

Article 5

Actuellement, si tous les logements sont théoriquement soumis aux normes de salubrité, de sécurité et d’équipement en vertu de l’article 4, § 1^{er} du Code, seuls les logements loués sont concernés par une sanction, qu’il s’agisse de l’interdiction «à la location» (Art. 8, al. 1^{er}, du Code), de l’amende (Art. 10, § 1^{er}, du Code) ou encore de la résolution judiciaire du bail vs. exécution forcée des travaux par le bailleur (Art. 219, § 2, du Code).

Il importe d’étendre la protection conférée par les normes visées à l’article 4 à tous ceux qui occupent légalement un logement, à quelque titre que ce soit. Il serait contradictoire au demeurant que les normes de salubrité, de sécurité et d’équipement, officiellement déclarées d’ordre public (tant par la doctrine⁽⁶⁾ que par la jurisprudence⁽⁷⁾), ne bénéficient qu’à une partie seulement des habitants — les locataires.

Alors que de nombreux logements sont mis à disposition de tiers par un propriétaire ou un titulaire de droit réel sans qu’il s’agisse d’un bail formellement ou sans que leur relation contractuelle soit qualifiée de locative par les parties. Sont notamment visés les biens qui sont mis à disposition à titre gratuit ou encore ceux qui sont proposés à la location.

(6) Cf. L. THOLOMÉ et Ch.-É. de FRÉSART, «L’état du bien loué et le bail de rénovation», *La dé-fédéralisation du bail d’habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 39 et s., ainsi que S. GREGOIRE, «Le Code bruxellois du Logement sous l’œil du Conseil d’État: le cas des amendes administratives», *Échos log.*, 2009, n° 1-2, p. 38, entre autres auteurs.

(7) Notamment J.P. Schaerbeek, 15 décembre 2021, J.L.M.B., 2022, p. 302 et Civ. Bruxelles fr., 24 novembre 2014, J.L.M.B., 2016, note N. Bernard, p. 308.

Dit geldt des te meer omdat achter sommige van deze bewoningen, die worden voorgesteld als zijnde geen verhuuring, in feite een echte huurovereenkomst schuilgaat. Er moet bijgevolg worden voorkomen dat gewetenloze verhuurders een huurovereenkomst “vermommen” als bezetting, met als enige doel de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting te omzeilen.

De term “bewoning” verwijst naar bewoning die is toegestaan door de eigenaar. Bewoning zonder titel of recht (kraken) wordt *a contrario* niet beoogd door die bepalingen.

Het is bovendien ook mogelijk dat de partijen hebben nagelaten hun overeenkomst van het huurtype op schrift te stellen. Het klopt dat we in dat geval weliswaar te maken hebben met een echte (mondelinge) huurovereenkomst, maar het is dan aan de DGHI om, vooraleer een eventuele inbreuk op de normen te vervolgen, het bestaan van die mondelinge huurovereenkomst te bewijzen, wat geen sinecure is.

Toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014 (Airbnb en andere) vallen niet onder de bevoegdheid van de DGHI. Enerzijds omdat deze panden niet onderworpen zijn aan de wettelijke bepalingen betreffende woninghuurovereenkomst (Art. 2, § 1, 30° van de Code) en anderzijds omdat de ordonnantie van 8 mei 2014 reeds voorziet in specifieke regels op dit gebied (met betrekking tot de brandveiligheid en de gezondheid en het onderhoud van de panden) (respectievelijk in artikelen 5, 2°, a) en c).

Ook gebruiksovereenkomsten tussen een verkoper en een koper in het kader van de verkoop van zijn onroerend goed (advies ARH van 13 oktober 2023 en advies Notarissen van 18 oktober 2023) en tijdelijke gebruiksovereenkomsten van sociale aard (advies BFUH van 13 oktober 2023) zijn uitgesloten van de bevoegdheid van de DGHI.

Artikel 6

Paragraaf 2, 1°

Overeenkomstig artikel 4 van het ontwerp van ordonnantie wordt de bevoegdheid van de DGHI uitgebreid tot alle woningen, dat wil zeggen gehuurde woningen, woningen die worden bewoond of te huur worden aangeboden of die leeg zijn na een huurperiode of bewoondperiode.

Paragraaf 2, 3°

Het vonnis waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst wegens onbewoonbaarheid wordt uitgesproken, kan aanleiding geven tot een onderzoek door de DGHI wanneer dit vonnis door de griffie van de vrederechter aan de DGHI wordt meegedeeld. De huurovereenkomst zal hoe dan ook

Il doit en aller d’autant plus ainsi que certaines de ces occupations, présentées comme non locatives, dissimulent en réalité un authentique bail. Il faut empêcher dès lors que des bailleurs peu scrupuleux «maquillent» en occupation un contrat de bail, à seule fin d’échapper aux normes de salubrité, de sécurité et d’équipement.

Le terme «occupation» s’entend d’une occupation autorisée par le propriétaire. *A contrario*, l’occupation sans titre ni droit (squat) n’est pas visée par ces dispositions.

Par ailleurs, il se peut que les parties aient négligé de conclure par un écrit leur accord de type locatif. Certes, on a malgré tout affaire en ce cas-là à un authentique bail verbal, mais il revient alors à la DIRL, avant de poursuivre une éventuelle infraction aux normes, de prouver l’existence de ce bail verbal, ce qui est source de complications.

Les hébergements touristiques au sens de l’ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 (Airbnb et autres) sont exclus de la compétence de la DIRL. Ce, à la fois parce que ces biens ne sont pas soumis aux dispositions légales relatives au bail d’habitation (Art. 2, § 1^{er}, 30°, du Code) et parce que l’ordonnance du 8 mai 2014 prévoit déjà en cette matière des règles spécifiques (tenant à la sécurité incendie et à l’hygiène et l’entretien des lieux) (respectivement en ses articles. 5, 2°, a) et c).

Sont également exclus de la compétence de la DIRL les conventions d’occupation conclue entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l’aliénation de son bien (avis CCL du 13 octobre 2023 et avis Notaires du 18 octobre 2023) et les conventions d’occupation temporaire à caractère sociale (avis Fébul du 13 octobre 2023).

Article 6

Paragraphe 2, 1°

Conformément à l’article 4 du projet d’ordonnance, la compétence de la DIRL est élargie à tous les logements c’est-à-dire, aux logements loués occupés ou proposés à la location ou encore libérés après une location ou occupation.

Paragraphe 2, 3°

Le jugement prononçant la résolution du bail pour insalubrité peut enclencher une enquête de la DIRL lorsque ce jugement est communiqué par le greffe des justices de paix à la DIRL. Dans cette hypothèse, le bail sera de toute façon résolu mais la procédure administrative garde son

worden ontbonden in dat geval, maar de administratieve procedure behoudt haar nut, zowel voor de huurder (de geldelijke tegemoetkoming van het Begrotingsfonds voor Solidariteit) als voor het Gewest (administratieve boete).

Er wordt opgemerkt dat sinds de bevoegdheid inzake de huurovereenkomst is geregionaliseerd, de door de DGHI en de rechter te controleren gezondheidsnormen identiek zijn.

Paragraaf 2, 4°

Er is reeds bepaald dat een fysieke belemmering door de verhuurder, die de DGHI-materieel zou verhinderen de woning te bezoeken, een vermoeden van non-conformiteit van het goed inhoudt (Art. 7, § 1, lid 5 van de Code). Er wordt voorgesteld om dit vermoeden uit te breiden tot iedere vorm van herhaalde belemmering: het niet meedelen van de naam van de nieuwe huurder of bewoner, ongerechtvaardigde afwezigheid bij het bezoek (hoewel dit de DGHI juridisch gezien niet kan beletten in te grijpen), het niet meedelen van de naam van de nieuwe eigenaar/verhuurder, enz.

Paragraaf 2, nieuw lid 3.

De huurder die een klacht heeft ingediend bij de DGHI, geniet bescherming gedurende het hele onderzoek van het dossier, dus vanaf de dag nadat de klacht is ingediend tot de definitieve beslissing. Opzegging door de verhuurder tijdens deze periode heeft geen uitwerking. Enkel als de woning conform wordt verklaard door de Huisvestingsinspectie of de gemachtigde ambtenaar in beroep, heeft de opzegging uitwerking met terugwerkende kracht.

Een opzegging die wordt betekend voordat een klacht is ingediend of nadat de beslissing van de DGHI of de gemachtigde ambtenaar is genomen, heeft gewoon uitwerking.

De bescherming van de huurder is van essentieel belang, omdat de strijd tegen ongezonde woningen anders mogelijk beperkt zou blijven tot bezoeken op initiatief van de DGHI.

Paragraaf 3, nieuw lid 6.

Het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten is verbieden zolang de DGHI niet heeft gecontroleerd of de vereiste werkzaamheden wel degelijk zijn uitgevoerd. En als de huurovereenkomst is vernieuwd vóór het einde van de ingebrekestelling, kan de verhuurder verzoeken om een vervroegd bezoek door de DGHI.

Dit om te voorkomen dat een nieuwe huurder een woning betreft waarvoor een aanmaning tot het uitvoeren van werken geldt, zonder dat de voltooiing van de eventuele werken en vooral de toestemming van de DGHI worden afgewacht.

sens, à la fois pour le locataire (l'intervention pécuniaire du Fonds budgétaire de solidarité) et pour la Région (amende administrative).

Il est rappelé que depuis la régionalisation du bail, les normes de salubrité à vérifier par la DIRL et par le juge sont identiques.

Paragraphe 2, 4°

Il est déjà prévu qu'une obstruction physique du bailleur, qui empêcherait matériellement la DIRL de visiter le logement, emporte une présomption de non-conformité du bien (Art. 7, § 1^{er}, al. 5, du Code). La présomption est étendue à toute obstruction quelconque répétée: non-communication du nom du nouveau locataire ou occupant, absence injustifiée à la visite (encore que celle-ci ne saurait juridiquement empêcher l'intervention de la DIRL), non-communication du nom du nouveau propriétaire/bailleur, etc.

Paragraphe 2, alinéa 3 nouveau

Le locataire qui a déposé plainte à la DIRL bénéficie d'une protection pendant toute la durée d'instruction du dossier soit au lendemain du dépôt de la plainte jusqu'au prononcé de la décision finale. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période ne produit pas ses effets. Ce n'est que si le logement est déclaré conforme par l'inspection du logement ou le fonctionnaire délégué en appel que le congé produit ses effets rétroactivement.

Le congé notifié avant le dépôt de plainte ou après la décision de la DIRL ou du fonctionnaire délégué produit ses effets normalement.

La protection du locataire est essentielle à défaut de quoi la lutte contre l'insalubrité risque de se limiter aux seules visites d'initiative de la DIRL.

Paragraphe 3, nouvel alinéa 6

La conclusion d'un nouveau bail tant que la DIRL n'a pas contrôlé que les travaux requis ont bien été exécutés est interdite. Et si le bail est rénové avant la fin de la mise en demeure, il est loisible au bailleur de solliciter une visite anticipée de la DIRL.

Ceci pour éviter qu'un nouveau locataire ne s'installe dans un logement frappé par une mise en demeure d'effectuer des travaux sans attendre la fin des éventuels travaux ni surtout l'autorisation de la DIRL.

Artikel 7

Dit artikel behoeft geen commentaar

*Artikel 8**Paragraaf 1*

Het betreft een verduidelijking van de bestaande wetgeving. Heel wat verhuurders dienen één enkele aanvraag voor een conformiteitscontroleattest in voor een vroegere woning waarvoor een verhuurverbod gold, terwijl de woning inmiddels is opgesplitst in meerdere woningen. Voor elke nieuwe woning moet een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest worden ingediend indien de woning deel uitmaakt van een vroegere woning waarvoor een verhuurverbod gold.

Ook moet de volledige nieuwe woning (bestaande uit de vroegere woning met een verhuurverbod en een andere woning of andere ruimtes) aan de elementaire vereisten voldoen, en niet alleen het deel dat de vroegere woning vormt.

Paragraaf 2/1

De huidige wetgeving staat niet toe dat een conformiteitscontroleattest wordt afgegeven voor woningen die niet meer bestaan (bijvoorbeeld volledige sloop/verbouwing, waarbij de woning verdwijnt, gewijzigde indeling van de woning, enz.), of voor woningen die hun oorspronkelijke functie als opslagplaats hebben teruggekregen (zoals kelders en zolders), of voor ruimten die niet langer als woning worden gebruikt (stedenbouwkundige situatie van rechtswege) (zoals handelszaken, kinderdagverblijven, werkplaatsen, kantoren, beroepspraktijken, enz.).

De verboden blijven dus van kracht, zonder dat ze kunnen worden opgeheven, wat verschillende gevolgen heeft (betaling van gemeentebelastingen, voortbestaan van verboden *ad vitam aeternam*, verplichtingen voor de gemeenten en het Gewest om ze regelmatig te controleren om geen enkele andere reden dan een administratieve reden (administratieve rompslomp), enz.

Deze opheffing van het verbod op initiatief van de DGHI is alleen mogelijk als alle uitrusting en vooruitrusting eerst volledig wordt afgebroken in het geval van opslagruimten die bij een woning horen (keuken, sanitair, enz.).

In het geval van ander rechtmatig gebruik dan huisvesting, kan het behoud van bepaalde uitrusting of vooruitrusting worden toegestaan (kitchenette, wc, lavabo, koud water, warm water, verwarming, deurbel, brievenbus, in bepaalde gevallen zelfs douche, enz.).

Article 7

Cet article n'appelle pas de commentaire

*Article 8**Paragraphe 1^{er}*

Il s'agit d'une clarification de la législation existante. Un nombre non négligeable de bailleurs introduisent une seule demande d'attestation de contrôle de conformité pour un ancien logement interdit, alors même que celui-ci a entretemps été divisé en plusieurs logements. Chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, s'il constitue une partie de l'ancien logement interdit à la location.

De même, l'intégralité du nouveau logement (composé de l'ancien logement interdit et d'un autre logement ou d'autre locaux) doit répondre aux exigences élémentaires, et non la seule partie «ancien logement».

Paragraphe 2/1

La législation actuelle ne permet pas de délivrer d'attestation de contrôle de conformité pour des logements qui n'existent plus (exemple: démolition/reconstruction totales, avec disparition du logement, changement de configuration du logement...), ou pour des logements qui ont retrouvé leur fonction initiale de lieu d'entreposage (comme les caves et les greniers), ou encore pour des espaces dont l'affectation régulière (situation urbanistique de droit) n'est plus du logement (comme les commerces, les crèches, les ateliers, les bureaux, les cabinets de professions libérales, etc).

Des interdictions subsistent donc, sans aucune possibilité de levée de celles-ci, engendrant diverses conséquences (paiement de taxes communales, subsistance *ad vitam aeternam* d'interdictions, obligations pour les communes et la Région de les contrôler régulièrement sans autre raison qu'une raison administrative (lourdeur administrative)....

Cette levée à l'initiative de la DIRL n'est possible qu'en cas de démontage intégral préalable de tous les équipements et pré-équipements pour ce qui concerne les lieux d'entreposage accessoires à un logement (cuisine, sanitaires...).

En ce qui concerne les affectations régulières autres que le logement, le maintien de certains équipements ou pré-équipements peut être toléré (kitchenette, WC, lavabo, eau froide, eau chaude, chauffage, sonnette, boîte aux lettres, voire douche dans certains cas, etc.).

Deze volledige of gedeeltelijke afbraak van de uitrusting is essentieel om te vermijden dat deze ruimtes opnieuw worden omgebouwd tot woning zodra het verbod is opgeheven.

Artikel 9

Indien de woning op het moment van de indiening van de klacht is onderverhuurd zonder dat dit in de overeenkomst van onderhuur is vermeld, stuurt de DGHI die niet op de hoogte is van die situatie, haar brieven en andere ingebrekestellingen enkel naar de onderverhuurder, die als enige bij haar bekend is. De gebreken die op dat moment worden vastgesteld, vallen echter onder de aansprakelijkheid van de hoofdverhuurder.

Het is daarom essentieel om ook de hoofdverhuurders te bereiken. Bijgevolg moeten de stappen die de DGHI traditioneel onderneemt bij de verhuurders, in het geval van onderverhuur worden gedupliceerd en zowel op de onderverhuurder als op de hoofdverhuurder gericht zijn. De boete zelf kan, afhankelijk van de aard van de overtreding, aan een van hen of aan beiden worden opgelegd.

Artikel 10

Nieuw artikel 12/1

Dit artikel strekt ertoe de gemeente of gewestelijke actor die bewoners die op grond van onbewoonbaarheid zijn uitgezet, opnieuw heeft gehuisvest, in staat te stellen de kosten te verhalen op de verhuurder die aansprakelijk is voor de tekortkoming. Dit is wat Vlaanderen heeft gedaan in artikel 3.33 van de Vlaamse Wooncode van 2021. Voordien, zie artikel 17bis, § 2, lid 1, 1 tot 3° van de Vlaamse Wooncode.

Nieuw artikel 12/2

Voorheen bestond er, naast het conformiteitsattest (verplicht voor de verhuur van woningen met een oppervlakte van minder dan 28 m² of gemeubileerde woningen) (Art. 7 van de Brusselse Huisvestingscode van vóór 2013), een facultatief document, het “conformiteitscertificaat”⁽⁸⁾, dat elke verhuurder van een ander onroerend goed helemaal vrij kon aanvragen om zich “gerust te stellen” over de staat van zijn onroerend goed⁽⁹⁾. Dit artikel strekt ertoe opnieuw een regeling als dit certificaat in te voeren voor leegstaande (nog niet te huur gestelde) panden. Het doel is de kwaliteit van de woning te certificeren voordat een huurder er intrekt.

(8) Art. 6 van de Brusselse Huisvestingscode voor 2013.

(9) Volgens de officiële toelichting in het commentaar bij de artikelen van het Wetboek (Doc., Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, blz. 14). Zie hierover met name N. BERNARD, “Le Code bruxellois du Logement”, J.J.P., 2004, p. 22 et s.

Ce démontage intégral ou partiel est indispensable pour éviter que ces espaces ne soient une nouvelle fois convertis en logement dès l’interdiction levée.

Article 9

Si au moment de l’introduction de la plainte, le bien a été donné en sous-location sans que le sous-bail ne le renseigne, la DIRL qui ignore tout de cette situation adresse ses courriers et autres mises en demeure au sous-bailleur uniquement, le seul à être connu d’elle. Or, les défauts constatés à cette occasion relèvent de la responsabilité du bailleur principal.

Il est donc primordial de toucher les bailleurs principaux également. Dès lors, les démarches menées traditionnellement par la DIRL auprès des bailleurs doivent, en cas de sous-location, se doubler et viser tant le sous-bailleur que le bailleur principal. L’amende elle-même peut frapper, en fonction de la nature de l’infraction, l’un ou l’autre de ceux-ci, voire les deux.

Article 10

Article 12/1 nouveau

Cet article vise à permettre à la commune qui aurait relugé des habitants expulsés pour cause d’insalubrité de récupérer les frais auprès du bailleur responsable du manquement. C’est ce que la Flandre a fait à l’article 3.33 du Code flamand du logement de 2021. Précédemment, voy. l’art. 17bis, § 2, al. 1^{er}, 1 à 3°, du Code flamand du logement.

Article 12/2 nouveau

Il existait précédemment, à côté de l’attestation de conformité (obligatoire pour mettre en location d’un logement d’une superficie inférieure à 28 m² ou d’un meublé (Art. 7 du Code bruxellois du Logement d’avant 2013), un document facultatif, le «certificat de conformité»⁽⁸⁾, que tout bailleur d’un bien autre était parfaitement libre de demander aux fins de se «rassurer» sur l’état de son bien⁽⁹⁾. Le présent article vise à rétablir un dispositif tel que ce certificat pour les biens vacants (non encore donc mis à bail). Le but visé est de certifier la qualité du logement avant qu’on y installe un locataire.

(8) Art. 6 du Code bruxellois du Logement d’avant 2013.

(9) Suivant l’explication officielle qu’en donne le commentaire des articles du Code (Doc., Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2002-2003, A-416/1, p. 14). Sur le thème, voy. notamment N. BERNARD, «Le Code bruxellois du Logement», J.J.P., 2004, p. 22 et s.

In get geval van een stimulerende maatregel, omvat de huidige procedure, in geval van non-conformiteit van het onroerend goed, geen formele aanmaning om werkzaamheden uit te voeren, noch een sanctie (boete), noch een administratieve maatregel van verhuurverbod.

Het conformiteitsbewijs is niet bindend voor de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Het doel van het certificaat is om toekomstige verhuurders ervan te verzekeren dat de woning die ze willen verhuren conform is. Als het certificaat wordt geweigerd, zullen de redenen voor weigering worden vermeld (zonder details) en inspecteurs van de DGHI zullen beschikbaar zijn om eventuele technische vragen van toekomstige verhuurders te beantwoorden. Toekomstige verhuurders krijgen dus goedkoop deskundig advies over de elementaire vereisten op het vlak van veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Artikel 11

Dit artikel behoeft geen verdere commentaar dan die welke voor artikel 12/2 werd geformuleerd.

Artikel 12

De bevoegdheid van de PHC is uitgebreid tot verzoeken om advies over de billijkheid van een huurverhoging voor werken op basis van artikel 221.

De huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de Paritaire Huurcommissie geniet bescherming gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking. Opzegging door de verhuurder tijdens deze periode heeft geen uitwerking. Een opzegging die wordt betekend vóór de aanhangigmaking of na de periode van drie maanden, heeft op normale wijze uitwerking.

De bescherming van de huurder is essentieel, omdat anders de effectiviteit van de PHC in het gedrang komt.

Artikel 13

1° De uitvoering van het principe van afvlakking van de huurprijzen voor huurovereenkomsten van korte duur, dat vervat zit in artikel 241 van de Code worden gewaarborgd.

Krachtens dit artikel mag verhuurder die een huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig of op de vervaldatum beëindigt, de oorspronkelijk huurprijs van de eerste overeenkomst niet verhogen voor eventuele volgende huurovereenkomsten van korte duur, en dit gedurende negen jaar. Enkel indexering is toegestaan.

Dit artikel is bedoeld om te voorkomen dat de verhuurder een huurovereenkomst van korte duur sluit met als enige doel de huurprijs tussen twee huurover-

S'agissant d'une démarche incitative, la présente procédure, en cas de non-conformité du bien, ne comporte ni phase de mise en demeure de réaliser des travaux, ni sanction (amende) ni mesure administrative d'interdiction à la location.

Le certificat de conformité ne liera pas le Service d'inspection régionale du Logement. L'objectif de celui-ci est de rassurer les futurs bailleurs quant à la conformité du logement qu'ils souhaitent mettre en location. En cas de refus de délivrance de ce certificat, les motifs de refus seront listés (sans les détailler) et les inspecteurs de la DURL seront disponibles pour répondre aux questions techniques que les futurs bailleurs se poseraient. Les futurs bailleurs profiteront ainsi à bas coût d'un avis d'experts en matière d'exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Article 11

Cet article n'appelle pas d'autre commentaire que celui développé à l'article 12/2.

Article 12

La compétence de la CPL est élargie aux demandes d'avis sur la justesse d'une augmentation du loyer pour travaux fondés sur l'article 221.

Le locataire qui a saisi la Commission paritaire locative est protégé pendant une durée de trois mois à partir du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période est sans effet. Le congé notifié avant la saisine ou après le délai de trois mois produit ses effets normalement.

La protection du locataire est essentielle à défaut de quoi, l'effectivité de la CPL est remise en question.

Article 13

1° L'effectivité du principe du lissage des loyers pour les baux de courte durée contenu à l'article 241 du Code doit être garanti.

En vertu de cet article, le bailleur qui met fin à un bail de courte durée, de manière anticipée ou à l'échéance, ne peut augmenter le montant du loyer de départ, afférent au premier contrat pour tous les éventuels contrats de courte durée ultérieurs pendant une période de neuf ans; ceci ne vise pas l'indexation.

Cet article a pour objectif d'empêcher le bailleur de recourir au bail de courte durée dans le seul but d'augmenter le loyer entre deux baux, lequel progres-

eenkomsten te verhogen, terwijl de huurprijs bij huurovereenkomsten van lange duur enkel kan stijgen door indexering.

In de praktijk moeten we echter vaststellen dat dit mechanisme grotendeels dode letter blijft, vooral omdat het veronderstelt dat de nieuwe huurder kan achterhalen hoe hoog de vorige huur was en wat voor huurovereenkomst was gesloten ... wat momenteel om verschillende redenen (zowel op juridisch als op technisch vlak) nauwelijks haalbaar is.

De auteur is van mening dat het noodzakelijk is om in de huuradvertentie zelf het type van de vorige huurovereenkomst, het bedrag van de laatste door de vorige huurder betaalde huurprijs en de datum van betaling daarvan op te nemen. Het huurcontract in Frankrijk moet eveneens (en verplicht) het "bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder [...]" vermelden. (Zie Art. 3, tweede lid, 8°, van de Franse wet nr. 89-462 van 6 juli 1989 tot verbetering van de huurbetrekkingen en tot wijziging van de wet nr. 86-1290 van 23 december 1986).

Deze maatregel is niet relevant voor verhuurders van sociale woningen, wier huurprijzen gereguleerd zijn en die daarom niet verplicht zijn om de maatregel toe te passen.

2° De zogeheten precontractuele informatie die door de verhuurder aan de kandidaat-huurder moet worden verstrekt, bevat cruciale informatie voor die laatste: de gevraagde huurprijs (informatie die nodig is om te voorkomen dat de huurprijs varieert naargelang van het geïnteresseerde publiek, met als enige doel de kandidaten die ongeschikt worden geacht, uit te sluiten), de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privaatieve en/of gemeenschappelijke delen die aan de huurder aangerekend zullen worden, het energieprestatiecertificaat, ...

De tekst voorziet in een administratieve sanctie voor elke schending van deze precontractuele informatieplicht, maar het is aan de gemeenten om deze toe te passen, wat ze niet doen.

Er wordt dus een gewestelijke administratieve boete ingevoerd, die de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie oplegt aan de verhuurder.

Artikel 14

Er zijn veel huurovereenkomsten waarin de huurder formeel wordt verboden om zich te laten domiciliëren in het gehuurde pand; in de praktijk wordt hij daardoor verhinderd zich te laten inschrijven in de bevolkingsregisters van de gemeente waar de woning gelegen is.

Dit verbod roept veel vragen op.

serait alors au contraire du bail de longue durée dont le loyer ne peut progresser que via l'indexation.

Sur le terrain, force est cependant de constater que ce mécanisme reste très largement lettre morte, essentiellement parce qu'il présuppose du nouveau locataire qu'il puisse s'enquérir de la hauteur du loyer précédent et du type de bail précédent... ce qui, pour différentes raisons (aussi bien juridiques que techniques), n'est guère réalisable matériellement à l'heure actuelle.

L'auteur estime dès lors nécessaire d'insérer dans l'annonce locative, le type de bail précédent, le montant du dernier loyer payé par le locataire précédent et la date de son versement. Le contrat de location en France doit pareillement (et obligatoirement) indiquer «le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire [...]» (voyez art. 3, al. 2, 8°, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

Cette mesure n'est pas pertinente pour les bailleurs de logement à finalité sociale dont le loyer est réglementé et qui ne sont dès lors pas tenus de l'appliquer.

2° L'information dite précontractuelle à fournir par le bailleur au candidat locataire contient des renseignements cruciaux pour ce dernier: le loyer exigé (information nécessaire pour empêcher que le loyer varie en fonction du public intéressé, à seule fin d'écarter les candidats jugés importuns), l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, le certificat de performance énergétique...

Le texte prévoit une sanction administrative pour toute contravention à cette obligation d'information précontractuelle mais il revient aux communes de la mettre en œuvre, ce qu'elles ne font pas.

Une amende administrative régionale est dès lors mise en place et infligée au bailleur par la Direction de l'Inspection régionale du logement.

Article 14

De nombreux contrats de bail font interdiction formelle au locataire de se domicilier dans le bien loué; concrètement, on les empêche par-là de se faire inscrire dans les registres de la population de la commune où est situé le logement.

Cette interdiction soulève de nombreuses questions.

Primo is de keuze van vestigingsplaats eigenlijk alleen een zaak van de huurder en de gemeente, en van niemand anders. Dit is een uitsluitend bilaterale relatie tussen een burger en zijn lokaal bestuur.

Secundo, en meer fundamenteel, vormt de inschrijving een authentiek subjectief recht⁽¹⁰⁾ voor de belanghebbende (op voorwaarde dat hij “het grootste deel van het jaar” in de woning verblijft⁽¹¹⁾).

Tertio, en in tegenovergestelde richting, heeft het ontbreken van een inschrijving tot gevolg dat de persoon in een zeer nadelig juridisch en administratief no man's land terechtkomt, aangezien tal van reglementeringen deze formele inschrijving tot kernelement maken voor de toepassing van hun bepalingen (op het vlak van gerechtelijke zaken⁽¹²⁾, ziekteverzekering⁽¹³⁾, inkomensgarantie voor ouderen⁽¹⁴⁾, vaststelling van het tarief – als alleenstaande of samenwonende – van bepaalde sociale uitkeringen⁽¹⁵⁾, enz.).

Quarto heeft de jongere geen recht op zijn kinderbijslag indien hij niet in het pand is gedomicilieerd.

Elke bepaling in de huurovereenkomst die de huurder verbiedt zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed, als “ongeschreven” te beschouwen wordt. Ter vergelijking: dit is wat de Huisvestingscode reeds doet, in soortgelijke zin, met de clause die de huurder verbiedt de woning als hoofdverblijfplaats te gebruiken – behalve dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt (wanneer het verbod “uitdrukkelijk en ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed” en “vergezeld gaat van een aanduiding van

Primo, la domiciliation, en réalité, ne regarde que le locataire et la commune, et personne d'autre. C'est une relation exclusivement bilatérale entre un citoyen et son administration locale.

Secundo, et plus fondamentalement, l'inscription constitue pour l'intéressé un authentique droit subjectif⁽¹⁰⁾ (pour autant qu'il passe dans le logement «la plus grande partie de l'année»⁽¹¹⁾).

Tertio, et en sens inverse, l'absence d'inscription a pour effet de placer l'individu dans un très préjudiciable no man's land juridique et administratif, dès lors que de nombreuses réglementations font de cette inscription formelle le pivot de l'application de leurs dispositions (en matière judiciaire⁽¹²⁾, d'assurance soins de santé⁽¹³⁾, de garantie de revenus aux personnes âgées⁽¹⁴⁾, de détermination du taux – isolé ou cohabitant – de certaines prestations sociales⁽¹⁵⁾, etc.).

Quarto, le jeune n'a pas droit à ses allocations familiales s'il ne se domicile pas dans les lieux.

Est dès lors réputée «non écrite» l'éventuelle clause du bail interdisant au locataire de se domicilier dans le bien loué. À titre de comparaison, c'est ce que fait déjà le Code du Logement, dans un registre approchant, avec la clause interdisant au locataire d'affecter le logement à sa résidence principale — si ce n'est que, là, une exception est ménagée (lorsque l'interdiction est «appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué» et est «accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours

(10) Het Hof van Cassatie heeft er in dit verband aan herinnerd dat “het subjectieve recht van de belanghebbende om te worden ingeschreven in het bevolkingsregister” neerkomt op de mogelijkheid om “van de overheid een dergelijke inschrijving te vereisen wanneer hij aan de wettelijke voorwaarden voldoet” (Cass., 17 november 1994, J.T., 1995, p. 316, noot B. Haubert en Journ. proc., nr. 275, 1995, p. 26, noot F. Tulkens). Zie ook Antwerpen, 1 december 2003, N.j.W., 2004, p. 664, noot S. Lust, alsook Luik (I), 5 januari 2004, J.L.M.B., 2004, p. 395.

(11) Art. 16, § 1, eerste lid, van het koninklijk besluit van 16 juli 1992. Zie RvS (VI), 7 februari 2005, Gustin, nr. 140.278, RvS (VI), 4 december 2007, Jouniaux, nr. 177.560, alsook Rb. Brussel (ref.), 1 februari 1999, J.T., 1999, p. 541.

(12) Art. 36 Ger.W.

(13) Art. 9, eerste lid, van de gecoördineerde wet van 14 juli 1994 betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, BS, 27 augustus 1994, err. 13 december 1994. Zie ook art. 37*decies*, § 1.

(14) Art. 2, 4°, en 4 van de wet van 22 maart 2001 tot instelling van een inkomensgarantie voor ouderen, BS, 29 maart 2001.

(15) Art. 124, § 2 en 3, en 225, § 4, van het koninklijk besluit van 3 juli 1996 tot uitvoering van de wet betreffende de verplichte verzekering voor geneeskundige verzorging en uitkeringen, gecoördineerd op 14 juli 1994, BS, 31 juli 1996. Zie ook artikel 123, tweede lid.

(10) La Cour de cassation a rappelé à cet égard que «le droit subjectif de l'intéressé d'être inscrit sur le registre de la population», revient à pouvoir «exiger de l'autorité pareille inscription lorsqu'il remplit les conditions légales» (Cass., 17 novembre 1994, J.T., 1995, p. 316, note B. Haubert et Journ. proc., n° 275, 1995, p. 26, note F. Tulkens). Voy. également Anvers, 1^{er} décembre 2003, N.j.W., 2004, p. 664, note S. Lust, ainsi que Liège (I) 5 janvier 2004, J.L.M.B., 2004, p. 395.

(11) Art. 16, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992. Voy. C.E. (VI), 7 février 2005, Gustin, n° 140.278, C.E. (VI), 4 décembre 2007, Jouniaux, n° 177.560, ainsi que Civ. Bruxelles (réf.), 1^{er} février 1999, J.T., 1999, p. 541.

(12) Art. 36 C. jud.

(13) Art. 9, al. 1^{er}, de la loi coordonnée du 14 juillet 1994 relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, M.B., 27 août 1994, err. 13 décembre 1994. Voy. également l'art. 37*decies*, § 1^{er}.

(14) Art. 2, 4°, et 4 de la loi du 22 mars 2001 instituant la garantie de revenus aux personnes âgées, M.B., 29 mars 2001.

(15) Art. 124, § 2 et 3, et 225, § 4, de l'arrêté royal du 3 juillet 1996 portant exécution de la loi relative à l'assurance obligatoire soins de santé et indemnités, coordonnée le 14 juillet 1994, M.B., 31 juillet 1996. Voy. également l'art. 123, al. 2.

de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst⁽¹⁶⁾). Dit betekent overigens dat, wat dit laatste punt betreft, het verbod op het verbieden (van de keuze van vestigingsplaats) de verhuurder geenszins verplicht de bestemming van het goed door de huurder als hoofdverblijf te aanvaarden (op voorwaarde dat aan deze dubbele voorwaarde is voldaan).

Artikel 15

Deze bepalingen gaan over tot wijzigingen op het vlak van huurcontracten om te vermijden dat bepaalde kandidaat-huurders geweigerd worden omwille van de aanwezigheid van één of meer gezelschapsdieren en uiteindelijk ertoe gebracht worden zich van hun gezelschapsdier te ontdoen door het bijvoorbeeld aan een asiel toe te vertrouwen. Het gaat trouwens om een belangrijke burgereis die via de enquête “geef ons uw stem” geuit werd.

Het is voorzien om elke clausule die het loutere bezit van een huisdier zou verbieden als ongeschreven te beschouwen. Dit type clausule wordt in het algemeen door de vrederechter afgewezen rekening houdend met de aantasting van het recht op naleving van de privacy en van het gezinsleven. Er is echter geen sprake van om elk type dierenbezit toe te laten aangezien het huurcontract kan vermelden dat het houden van dieren onderworpen is aan de voorwaarde dat er geen hinder mag uit voortvloeien. Het zou eveneens het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, kunnen beperken op redelijke gronden. Het zou bijvoorbeeld kunnen gaan om de indeling van de gehuurde plaatsen die niet geschikt zouden zijn om bepaalde dieren te houden of ook om het feit dat er een verbod bestaat op het houden van bepaalde diersoorten (positieve lijst) op grond van dit Wetboek.

Artikel 16

1° De bevoegdheid van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie wordt krachtens het nieuwe artikel 5 van het ontwerp uitgebreid tot panden die te huur worden aangeboden, ongeacht de ondertekening van een huurovereenkomst.

De Code voorziet in maatregelen ter financiële ondersteuning van de herhuisvesting van een huurder die uit zijn woning wordt gezet wegens onbewoonbaarheid. De rechter kan aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen; in het geval van nietigheid of verval van de huurovereenkomst (art. 219, § 3, derde lid en § 4, vierde lid).

Deze maatregelen zijn niet toereikend.

(16) Wanneer het verbod “uitdrukkelijk en ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed” en “vergezeld gaat van een aanduiding van de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst”

du bail»⁽¹⁶⁾). Ce qui signifie incidemment, concernant ce dernier point, que l’interdiction d’interdire (la domiciliation) n’emporte aucunement pour le bailleur l’obligation d’accepter l’affectation du bien par le preneur à sa résidence principale (pourvu que cette double condition soit respectée).

Article 15

Ces dispositions procèdent à des modifications en matière de contrat de bail en vue d’éviter que certains candidats locataires soient écartés du fait de la présence d’un ou plusieurs animaux de compagnie et soient, en définitive, poussés à se séparer de leur animal de compagnie en le confiant, par exemple, à un refuge. Il s’agit par ailleurs d’une demande citoyenne forte répercutée via l’enquête «donnez-nous votre voix».

Il est prévu de réputer non écrite toute clause qui interdirait purement et simple la détention d’un animal. Ce type de clause est généralement écartée par le juge de paix compte tenu de l’atteinte portée au droit au respect de la vie privée et familiale. Pour autant, il n’est pas question d’autoriser tout type de détention puisque le contrat de bail peut préciser que la détention des animaux est conditionnée à l’absence de nuisances. Il pourrait également limiter le nombre d’animaux ou les espèces pouvant être détenues pour des motifs raisonnables. Il pourrait s’agir, par exemple, de la configuration des lieux loués qui ne permettraient pas une détention appropriée de certains animaux ou encore du fait qu’il existe une interdiction de détention de certaines espèces (liste positive) en vertu du présent Code.

Article 16

1° La compétence de la Direction de l’Inspection du Logement est élargie en vertu du nouvel article 5 du projet au bien proposé à la location indépendamment de toute signature de bail.

Le Code prévoit des mesures pour aider financièrement à se reloger le preneur expulsé de son bien pour cause d’insalubrité. Le juge peut, inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement; dans l’hypothèse d’une nullité ou d’une caducité du bail (art. 219, § 3, al. 3 et § 4, al. 4).

Ces mesures ne sont pas suffisantes.

(16) Lorsque l’interdiction est «appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué» et est «accompagnée de l’indication de la résidence principale du preneur au cours du bail».

De wijziging strekt ertoe de kosten van de herhuisvesting op te leggen aan de verhuurder bij ontbinding van de overeenkomst ten laste van de verhuurder. In geval van nietigheid van de huurovereenkomst staat de aansprakelijkheid van de verhuurder meer dan vast, aangezien het gebrek reeds bestond vóór de ondertekening van de overeenkomst (en er toen al een verhuurverbod op het goed rustte).

Bij verval van de huurovereenkomst worden de kosten van de herhuisvesting opgelegd aan de verhuurder wanneer de tekortkoming die leidde tot een verhuurverbod *ex post* tijdens de looptijd van de overeenkomst enkel aan de verhuurder kan worden toegerekend.

Naast verhuiskosten gaat het om herhuisvestingskosten, namelijk het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs gedurende een aantal maanden, de kosten om de woning te “ontruimen”, de kosten van “vervoer” en “opslag” van het meubilair en de goederen van de bewoners en de “installatiekosten” in de nieuwe woning.

Het is inderdaad al gebeurd dat rechters herhuisvestingskosten opleggen (zie met name Vred. Sint-Joosten-Node, 29 mei 1996, J.L.M.B., 1997, p. 70).

Dit is wat Vlaanderen al geruime tijd oplegt met “het verschil tussen de kosten per maand van de [nieuwe] woning, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner”⁽¹⁷⁾. En dit verschil kan worden gevorderd voor een volledig jaar⁽¹⁸⁾.

Ook hier voorziet Vlaanderen in de kosten om de woning te “ontruimen”, de kosten van “vervoer” en “opslag” van het meubilair en de goederen van de bewoners en de “installatiekosten” in de nieuwe woning⁽¹⁹⁾.

- 4° In de Nederlandse versie van artikel 219, § 4, van de Code wordt hetzelfde adjectief “nietig” gebruikt voor zowel de overeenkomst die “caduc” is (eerste lid) als de overeenkomst die “nul” is (tweede lid), wat tot een ongelukkige verwarring leidt.

Overeenkomstig het nieuwe, aan het verbintenisrecht gewijde boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (met name art. 5.265) verwijst het adjectief “vervallen” voortaan uitsluitend naar de overeenkomst die “caduc” is.

- 5° Naargelang de woning vóór of na het sluiten van de overeenkomst niet mag worden verhuurd, voorziet de

(17) Art. 3.33, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Wooncode 2021. En overeen met het “saldo van de huur van de nieuwe huurwoning” (art. 15, § 1, zesde lid, 4°, vroegere Vlaamse Wooncode – met de belangrijke verduidelijking dat “de maandelijks huur [wordt] verminderd met een bedrag gelijk aan 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de huurder”) en vervolgens met “het verschil tussen de kosten per maand van de woning [...] en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner” (art. 17bis, § 2, eerste lid, 4°, van de vroegere Vlaamse Wooncode).

(18) Art. 3.33, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode 2021.

(19) Art. 3.33, eerste lid, 1° tot 3°, van de Vlaamse Wooncode 2021. Zie voordien art. 17bis, § 2, eerste lid, 1 tot 3°, van de Vlaamse Wooncode.

La modification vise à imposer des frais de relogement au bailleur dont le bail est résolu à ses torts. En cas de nullité du bail, la responsabilité du bailleur est plus qu'établie puisque le vice préexistait à la signature du contrat et que le bien était déjà frappé d'une interdiction à la location.

Pour la caducité du bail, les frais de relogement s'imposent au bailleur lorsque le manquement qui a entraîné l'interdiction à la location *ex post*, en cours de contrat est imputable au seul bailleur.

Outre les frais de déménagement, sont visés les frais de relogement, c'est-à-dire le différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer, pendant un nombre de mois, les frais d'«évacuation» de l'habitation, les frais de «transport» et d'«entreposage» des meubles et des biens des habitants, ainsi que les frais d'«installation» dans le nouveau bien.

Certains juges imposent en ce sens le coût de relogement (not. J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 29 mai 1996, J.L.M.B., 1997, p. 70).

La Flandre impose depuis longtemps cette obligation avec «la différence entre les frais mensuels du logement [nouveau], ou du séjour dans un établissement équipé à cet effet, et 20 % du revenu mensuel disponible de l'occupant»⁽¹⁷⁾. Et ce différentiel peut être réclamé pendant une année entière⁽¹⁸⁾.

La Flandre à nouveau, prévoit des frais d'«évacuation» de l'habitation, les frais de «transport» et d'«entreposage» des meubles et des biens des habitants, ainsi que les frais d'«installation» dans le nouveau bien⁽¹⁹⁾.

- 4° Dans la version néerlandaise de l'article 219, § 4, du Code, le même adjectif «nietig» est utilisé pour désigner à la fois le contrat «caduc» (alinéa premier) et le contrat «nul» (alinéa 2), ce qui induit une fâcheuse confusion.

En conformité avec le nouveau livre 5 du Code civil dédié au droit des obligations (art. 5.265 notamment), l'adjectif «vervallen» désigne désormais le seul contrat «caduc»

- 5° Suivant que le logement a été interdit à la location avant ou après la conclusion du contrat, le Code prévoit la

(17) Art. 3.33, al. 1^{er}, 4°, du Code flamand du logement de 2021. Et précédemment, avec le «solde du loyer de la nouvelle habitation locative» (art. 15, § 1^{er}, al. 6, 4°, ancien, du Code flamand du logement — avec comme importante précision que «le loyer mensuel [est] réduit d'un montant égal à 20 % du revenu mensuel disponible du locataire») et, ensuite, «la différence entre les frais par mois de l'habitation [...] et 20 % du revenu mensuel disponible de l'habitant» (art. 17bis, § 2, al. 1^{er}, 4°, du précédent Code flamand du logement).

(18) Art. 3.33, al. 2, du Code flamand du logement de 2021.

(19) Art. 3.33, al. 1^{er}, 1° à 3°, du Code flamand du logement de 2021. Précédemment, voy. l'art. 17bis, § 2, al. 1^{er}, 1 à 3°, du Code flamand du logement.

Code in de nietigheid respectievelijk het verval van de huurovereenkomst. Maar ongeacht het geval is de rechter vleugellam gemaakt: hij moet deze sanctie, die immers “van rechtswege” van toepassing is.

Dit automatisme is om verschillende redenen problematisch. Primo bestaat het risico dat de gerechtelijke sanctie wordt opgelegd voordat er een beslissing is genomen over het eventueel door de verhuurder ingestelde beroep tegen het verhuurverbod (beroep geregeld door art. 7, § 4 van de Brusselse Huisvestingscode). In dit verband herinneren we eraan dat de “beslissing tot verbod ongeldig verklaard” wordt indien niet binnen de vereiste termijnen⁽²⁰⁾ een beslissing is genomen over het beroep, waardoor de nietigheid/het verval zelf ter discussie kan komen te staan (aangezien deze ongeldigverklaring terugwerkende kracht heeft).

Secundo leiden nietigheid en verval onvermijdelijk tot de uitzetting van de huurder, zelfs wanneer deze laatste geen verantwoordelijkheid draagt voor het optreden van de tekortkoming. Tertio had de rechter vroeger de vrijheid om bij gebrek aan een juridische oplossing de juridische oplossing te kiezen die hem in het betrokken geval het meest geschikt leek, en de rechtspraak streeft er nu eenmaal in het algemeen naar om het automatische gebruik van de nietigheid te beteugelen, door te erkennen dat rechters de bevoegdheid hebben om per geval te beoordelen of de betrokken gezondheidsnorm al dan niet onder de openbare orde valt⁽²¹⁾. Helaas wordt deze welbegrepen casuïstiek vandaag niet meer toegestaan aan de magistratuur. Quarto kan er een pervers effect uit voortvloeien: minder gebruik van de administratieve weg om een probleem inzake gezondheid op te lossen. Welke huurder zal het aandurven naar de rechter te stappen als zijn woning onder een verhuurverbod is geplaatst?

Daarom het “van rechtswege”-karakter van de eventuele nietigheid of het eventuele verval te schrappen wordt.

8° Iedereen is het erover eens dat de verslagen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI) van hoge kwaliteit zijn. De rechtspraak zelf aarzelt niet om de technische meerwaarde van dergelijke officiële documenten (opgesteld door teams van deskundigen – waarvan de kosten niet aan de partijen worden doorberekend) te erkennen.

De Brusselse wetgeving rept echter met geen woord over de waarde die de rechter aan deze verslagen van de DGHI kan of moet hechten; sommige magistraten vechten de legitimiteit zelf van een gewestelijke controle aan⁽²²⁾. De aanwezigheid van een verslag van de DGHI zou moeten

(20) Art. 7, § 4, tweede lid van de Brusselse Huisvestingscode.

(21) Bijvoorbeeld, Rb. Brussel, 19 mei 2015, R.G.D.C., 2016, p. 139, noot N. Bernard en Vred. Antwerpen, 22 december 2016, R.W., 2017-2018, p. 514.

(22) Vred. Anderlecht, 30 september 2015, Jurimpratique, 2016/3, p. 197, noot N. Bernard.

nullité ou la caducité du bail respectivement. Mais, quelle que soit l’hypothèse, le juge a cependant les mains liées: il doit prononcer cette sanction, laquelle s’applique «de plein droit».

Cette automaticité est problématique, pour plusieurs raisons. Primo, la sanction judiciaire risque de tomber avant que soit tranché le recours éventuellement formé par le bailleur contre l’interdiction à la location (Recours organisé par l’art. 7, § 4, du Code bruxellois du Logement); il faut rappeler à cet égard que la «décision d’interdiction est infirmée» dans le cas où il n’est pas statué sur le recours dans les délais requis⁽²⁰⁾, ce qui pourrait remettre en cause la nullité/caducité même (dès lors que cette infirmation a un effet rétroactif).

Secundo, la nullité et la caducité débouchent fatalement sur l’éviction du preneur, même lorsque ce dernier n’a aucune responsabilité dans la survenance du manquement. Tertio, le magistrat restait libre précédemment en l’absence de solution légale de retenir la solution juridique qui lui semblait la plus adaptée au cas de figure et, précisément, la jurisprudence s’emploie de manière générale à freiner l’utilisation automatique de la nullité, reconnaissant aux juges le pouvoir d’apprécier au cas par cas si la norme de salubrité concernée relève bien de l’ordre public⁽²¹⁾; cette casuistique bien comprise n’est malheureusement plus admise aujourd’hui dans le chef du magistrat. Quarto, un effet pervers risque de survenir: le moindre recours à la voie administrative pour régler un problème de salubrité. Quel preneur va oser saisir un juge si son logement a été frappé d’une interdiction à la location?

Aussi le caractère «de plein droit» de la nullité ou de la caducité éventuelle est supprimé.

8° Chacun s’accorde à louer la grande qualité des rapports produits par la Direction de l’Inspection régionale du logement (DIRL). La jurisprudence elle-même n’hésite pas à reconnaître la plus-value technique que présentent pareils documents officiels (rédigés par des équipes d’experts — dont le coût, n’est pas répercuté sur les parties).

Pourtant, la législation est muette sur la valeur que le juge peut ou doit prêter à ces rapports de la DIRL; certains magistrats récusent la légitimité même d’un contrôle régional⁽²²⁾. La présence d’un rapport de la DIRL devrait conduire à renverser la charge de la preuve; ce serait au

(20) Art. 7, § 4, al. 2, du Code bruxellois du Logement.

(21) Par exemple, Civ. Bruxelles, 19 mai 2015, R.G.D.C., 2016, p. 139, note N. Bernard et J.P. Anvers, 22 décembre 2016, R.W., 2017-2018, p. 514.

(22) J.P. Anderlecht, 30 septembre 2015, Jurimpratique, 2016/3, p. 197, obs. N. Bernard.

leiden tot een verschuiving van de bewijslast; de verhuurder zou dan moeten bewijzen dat zijn woning ondanks alles aan de normen voldoet.

Het verslag van de DGHI is een objectieve doorlichting van het goed, waarin de gebreken worden opgesomd, zonder dat die aan de ene of de andere partij worden toegerekend. Het is dus aan de rechter om op basis van de door partijen aangevoerde argumenten de aansprakelijkheidsvraag te beantwoorden.

Artikel 17

Er is geen termijn vastgesteld voor de plaatsbeschrijving bij vertrek. Het onroerend goed kan in afwachting lange tijd onbewoond blijven, wat nadelig is voor zowel de verhuurder (die niet de mogelijkheid heeft om zijn pand opnieuw op de markt te brengen) als de huurder (die in die periode een conflict met zijn medecontractant dreigt te krijgen en vooral zijn huurwaarborg wil terugkrijgen om opnieuw een goed te huren).

De wijziging strekt ertoe een termijn vast te stellen voor de opstelling van een eventuele plaatsbeschrijving bij vertrek.

Ter vergelijking: daarin is voorzien voor de plaatsbeschrijving bij aankomst, die uiterlijk aan het einde van de eerste maand van bewoning moet worden opgesteld (Art. 1730, § 1, eerste lid, van het oud Burgerlijk Wetboek, dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht blijft).

Artikel 18

Artikel 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat de huurder “aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan”, is nog steeds van toepassing in Brussel. De Brusselse wetgeving over de huurovereenkomst legt het sluiten van een brandverzekering echter niet op, in tegenstelling tot de andere twee gewesten⁽²³⁾.

De wijziging strekt ertoe deze leemte op te vullen, hoofdzakelijk voortbouwend op wat in het zuiden van het land is gedaan.

Deze wijziging is in het belang van beide partijen: de verhuurder heeft er belang bij om elk risico op een persoonlijk faillissement van zijn medecontractant te voorkomen, en voor de huurder kan het moeilijk of zelfs onmogelijk blijken om het vermoeden van aansprakelijkheid teniet te doen⁽²⁴⁾. De huurder wordt immers gevraagd

(23) Art. 17, § 2, van het Waalse decreet van 15 maart 2018 en art. 29, § 1, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018.

(24) Vred. Vorst, 4 mei 2015, J.J.P., 2016, p. 81.

bailleur alors à prouver que son logement répond malgré tout aux normes.

Le rapport de la DIRL est une description objective du bien, il en énumère les défauts, sans les imputer à l'une ou l'autre des parties. C'est donc au juge de trancher la question des responsabilités, sur la base des arguments avancés par les parties.

Article 17

Aucun délai n'encadre la réalisation de l'état des lieux de sortie. Le bien, dans l'attente, peut rester inoccupé longtemps ce qui s'avère préjudiciable aussi bien au bailleur (qui n'a pas l'occasion de remettre son logement sur le marché) qu'au preneur (qui reste durant ce temps sous la menace d'un conflit avec son cocontractant et, surtout, désire récupérer sa garantie locative pour reprendre un bien en location).

La modification vise à enserrer dans un délai l'établissement de l'éventuel état des lieux de sortie.

À titre de comparaison, c'est ce qui a été prévu pour l'état des lieux d'entrée, à rédiger au plus tard à la fin du premier mois d'occupation (Art. 1730, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'ancien Code civil, maintenu intact en Région de Bruxelles-Capitale).

Article 18

L'article 1733 de l'ancien Code civil, qui prévoit que le preneur «répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute», est toujours d'application à Bruxelles. La législation bruxelloise sur le bail d'habitation n'impose toutefois pas, à l'inverse des deux autres Régions⁽²³⁾ au preneur de souscrire une assurance incendie.

La modification vise à combler cette lacune, en s'inspirant principalement de ce qui a été fait au sud du pays.

Cette modification est dans l'intérêt des deux parties: le bailleur a intérêt à prévenir tout risque de banqueroute personnelle dans le chef de son cocontractant et pour le locataire, le renversement de la présomption de responsabilité peut s'avérer difficile sinon impossible⁽²⁴⁾. Il est en effet demandé au preneur de produire un faisceau

(23) Art. 17, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018 et art. 29, § 1^{er}, al. 2, du décret flamand du 9 novembre 2018.

(24) J.P. Forest, 4 mai 2015, J.J.P., 2016, p. 81.

een geheel van “ernstige en precieze aanwijzingen [die] met elkaar overeenstemmend zijn”⁽²⁵⁾ voor te leggen, feitelijke elementen die de rechter naar eigen goeddunken kan beoordelen⁽²⁶⁾. De huurder kan zelfs gevraagd worden om “met zekerheid uit [te] sluiten” dat de brand aan zijn eigen handeling kan worden toegeschreven⁽²⁷⁾.

Artikel 19

Op dit moment leiden de eerste twee paragrafen van artikel 221 tot verwarring, omdat ze enerzijds betrekking hebben op energiewerken en anderzijds op het aanpassen van de woning aan de handicap van de huurder. De wijziging neemt deze verwarring weg door een onderscheid te maken tussen de soorten werken. De eerste paragraaf heeft betrekking op energiewerken en de tweede op werken om de woning aan te passen aan de handicap van de huurder.

Wat betreft energierenovatiewerken heeft de wetgever van 2017 een huurprijsverhoging toegestaan, zonder het einde van de huurovereenkomst of een eventuele verandering van huurder af te wachten.

In de praktijk kan dit twee problemen opleveren. Ten eerste kan de huurder bezwaar maken tegen de genoemde verhoging, aangezien die plaatsvindt als de partijen het eens zijn. Gelet op het huidige tekort aan betaalbare woningen heeft de huurder zeer weinig onderhandelingsruimte ten opzichte van zijn verhuurder.

Ten tweede moeten de criteria voor de berekening van de huurprijsverhoging worden verduidelijkt.

De huidige tekst maakt het mogelijk de huurprijsverhoging na een energierenovatie objectiever vast te leggen.

Net zoals voor werken ter verbetering van de energieprestaties, strekt het ontwerp ertoe de criteria voor de berekening van huurverhogingen na werkzaamheden om de woning aan te passen aan een situatie van invaliditeit te verduidelijken en eventuele meningsverschillen voor te leggen aan de rechter.

Artikel 20

Het feit de verhuurder kan kiezen tussen afzien van de mogelijkheid om een einde te maken aan de huurovereenkomst, afzien van het recht om een huurprijsherziening te vragen of de vermindering of teruggave van huurgelden na werkzaamheden is nadelig voor de huurder. De huurovereenkomst van de huurder van wie de verhuurder ervoor gekozen heeft af te zien van het recht om een huurprijs-

(25) Volgens artikel 8.29 van het Burgerlijk Wetboek.

(26) Zie onder meer Cass., 29 november 1984, R.C.J.B., 1987, p. 813.

(27) P. ROBIN, “Au feu!”, Le Pli juridique, nr. 23, 2013, p. 26.

d’«indices sérieux et précis [et] concordants»⁽²⁵⁾, éléments de fait soumis à l’évaluation discrétionnaire du magistrat⁽²⁶⁾. Il peut même être demandé au preneur d’«exclure avec certitude» que l’incendie puisse lui être imputé⁽²⁷⁾.

Article 19

Actuellement, les deux premiers paragraphes de l’article 221 prêtent à confusion en ce qu’ils relèvent d’une part aux travaux énergétiques et d’autre part à l’adaptation du logement à la situation de handicap du preneur. La modification supprime cette confusion en distinguant les types de travaux. Le premier paragraphe est relatif aux travaux énergétiques et le second aux travaux d’adaptation du logement à la situation de handicap du preneur.

Ensuite, concernant les travaux de rénovation énergétique, le législateur de 2017 a autorisé une augmentation du loyer, sans attendre la fin du bail ni un éventuel changement de locataire.

Dans la pratique, deux problèmes peuvent se poser. Premièrement, le locataire peut s’opposer à ladite augmentation puisque celle-ci n’advient que de l’accord des parties. Toutefois vu le contexte actuel de pénurie de logements abordables, la marge de négociation dont bénéficie le preneur est faible face à son bailleur.

Deuxièmement, les critères du mode de calcul de l’augmentation du loyer gagnent à être précisés.

Le texte actuel permet d’objectiver davantage l’augmentation de loyer consécutive à une rénovation énergétique.

De la même façon que pour les travaux d’amélioration de la performance énergétique, le projet vise une clarification des critères du mode de calcul de l’augmentation du loyer consécutive à des travaux d’adaptation du logement à une situation de handicap et de soumettre tout désaccord à un juge.

Article 20

Le fait que le bailleur puisse choisir entre la renonciation à la faculté de mettre fin au bail, la renonciation à la faculté de demander la révision du loyer ou encore la diminution ou remise de loyer après travaux est désavantageuse pour le locataire. Le locataire dont le bailleur a choisi la renonciation à la faculté de demander la révision du loyer ou encore la diminution ou remise de loyer après travaux

(25) Suivant les termes de l’art. 8.29 du Code civil.

(26) Voy. entre autres Cass., 29 novembre 1984, R.C.J.B., 1987, p. 813.

(27) P. ROBIN, «Au feu!», Le Pli juridique, n° 23, 2013, p. 26.

herziening te vragen of de vermindering of teruggave van huurgelden na werkzaamheden, kan voortijdig beëindigd worden.

De wijziging strekt ertoe dit recht te zetten door het verplicht te maken om af te zien van het recht om de huurovereenkomst op te zeggen in alle gevallen tot de contractueel overeengekomen termijn.

In de praktijk zou deze oplossing gelden voor elke huurovereenkomst en moet de verhuurder een van de resterende twee opties selecteren: gedurende een welbepaalde periode afzien van het recht om een huurprijsherziening te vragen of de huurder een huurverlaging of zelfs een huurteruggave verlenen.

Artikel 21

Het huidige artikel 224/2, dat de indexerings- en herziening van de lasten behandelt, is opgesplitst. De herziening van de lasten wordt behandeld in een nieuw artikel 224/3 getiteld "lasten".

Artikel 22

224/3 Paragraaf 1

Artikel 1728 ter van het oude Burgerlijk Wetboek is opgenomen in de Code.

De wijziging strekt ertoe om in de ordonnantie te specificeren dat de bedragen die gevorderd zijn voor privégebruik of gemeenschappelijke lasten en die niet uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn opgenomen, niet verschuldigd zijn.

Uitzonderlijke of nieuwe uitgaven zijn bijvoorbeeld de kosten voor het uitroeien van ongedierte of het veranderen van het schoonmaakstelsel ... Deze kosten moeten overeenkomen met de werkelijke uitgaven.

Voor gebouwen met meerdere appartementen die door eenzelfde persoon worden beheerd, wordt de mogelijkheid om bewijsstukken te raadplegen uitdrukkelijk vermeld op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld.

Voor de huurder (of voor de maatschappelijk werker die hem begeleidt) is het immers soms moeilijk te bepalen wat de gefactureerde kosten precies dekken.

De grote verscheidenheid aan gebruikte verdeelsleutels die niet op de afrekening worden vermeld, is een oorzaak van veelvuldige fouten.

Bovendien kunnen de methoden voor de berekening van de lastenverdeling of de verdeelsleutels zelf van jaar

pourrait voir son contrat de bail rompu anticipativement.

La modification vise à corriger cela en imposant la renonciation à la faculté de mettre fin au bail dans tous les cas jusqu'à l'échéance contractuellement convenue.

Concrètement, cette solution s'imposerait à tout bail de rénovation et, le bailleur doit retenir l'une de ces deux options restantes: renoncer pendant une période déterminée à la faculté de demander la révision du loyer ou concéder au preneur une diminution – voire une remise – de loyer.

Article 21

L'article 224/2 actuel qui traite de l'indexation et de la révision des charges est scindé. La révision des charges est abordée dans un nouvel article 224/3 intitulé «charges».

Article 22

224/3 Paragraphe 1^{er}

L'article 1728 ter du Code civil ancien est intégré au Code.

La modification vise en outre à indiquer dans l'ordonnance que les sommes réclamées pour des consommations privatives ou charges communes qui ne sont pas prévues explicitement dans le bail ne sont pas dues.

Sont visées par charges exceptionnelles ou nouvelles, les frais d'extermination de nuisibles ou la modification du système de nettoyage par exemple... Ces frais doivent correspondre à des dépenses réelles.

Pour les immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une seule personne, il est prévu une possibilité de consultation des documents justificatifs qui soit explicitement mentionnée sur chaque document de facturation communiqué au preneur.

Il est en effet parfois difficile pour le locataire (ou pour le travailleur social qui l'accompagne) de cibler ce que recouvrent les frais facturés.

La grande diversité des clefs de répartition utilisée et non détaillée sur le décompte est une cause d'erreur fréquente.

De surcroît, les méthodes de calculs de la répartition des charges ou les clefs de répartition elles-mêmes peuvent

tot jaar verschillen, met als gevolg een complexere analyse van de factuur voor het huishouden, een gebrek aan voorspelbaarheid van zijn budget en een vrijwel onmogelijke rechtzetting in geval van een fout.

In het artikel wordt bepaald dat de huurovereenkomst de gebruikte verdeelsleutel moet vermelden, samen met de nodige uitleg. Elke verandering van verdeelsleutel is de goedkeuring van de huurder vereist.

Paragraaf 2

Bij te late betaling van de eerste energiefactuur berekenen sommige verhuurders de aanmanings- of invorderingskosten die door het nutsbedrijf in rekening worden gebracht, door aan de huurders Wanneer het huishouden de aan de verhuurder verschuldigde voorzieningen echter op tijd heeft betaald, is het onrechtvaardig dat de nalatigheid van de verhuurder de rekening overmatig hoog zou doen oplopen.

Sommige verhuurders verzuimen ook bepaalde apparatuur te onderhouden of te repareren, wat bijvoorbeeld kan leiden tot lekken (die ook de rekening van de huurder verhogen). Wanneer de verhuurder op de hoogte is gebracht van deze slechte werking, moet de nodige stappen ondernemen met het oog op reparatie en de juiste tarieven aanvragen om de factuur te verlagen (zoals het “lektarief” van Vivaqua).

Voortaan mag de verhuurder enkel de normaal verschuldigde kosten met betrekking tot het verbruik in rekening brengen. Overeenkomstig het beginsel van de uitvoering ter goede trouw van de overeenkomsten (Art. 5.73 van het Burgerlijk Wetboek), wordt de verhuurder namelijk geacht de facturen te beheren als een normaal voorzichtig en zorgvuldig persoon, wat uitsluit dat aan de huurder herinnerings- en inningskosten in rekening worden gebracht die uitsluitend te wijten zijn aan de traagheid van de verhuurder.

Voorts wordt bepaald om in geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek (waarvan de reparatie in het algemeen ten laste komt van de verhuurder) het door de huurder te betalen tarief af te toppen op het door Vivaqua vastgestelde “lektarief”, dat van toepassing is en dat de verhuurder bijgevolg moet aanvragen zodra hij van het probleem op de hoogte is.

Paragraaf 3

Vele fasen in de opstelling van een afrekening van de lasten kunnen leiden tot administratieve of telfouten: onjuiste aflezing van de meters of verdelers, onjuiste toewijzing van een meter aan een huishouden, rekenfout bij de verdeling, afwezigheid van de bewoners tijdens de meteropnames met opeenvolgende ramingen tot gevolg,

varier d’une année à l’autre, ce qui induit pour le ménage, une analyse plus complexe de sa facture, un manque de prévisibilité dans son budget et une quasi-impossibilité de rectification en cas d’erreur.

L’article prévoit en ce sens que le contrat de bail mentionne la clef de répartition utilisée, assortie des explications requises. Tout changement de clef requiert l’approbation du preneur.

Paragraphe 2

Certains bailleurs répercutent auprès des locataires les frais de rappel ou de recouvrement exigés par la société distributrice en cas de paiement tardif de leur part de la facture d’énergie initiale. Or, lorsque le ménage s’est acquitté en temps et en heure des provisions dues au bailleur, il est injuste que la négligence de ce dernier ait pour effet de gonfler la facture.

Certains bailleurs négligent également l’entretien ou la réparation de certains équipements, ce qui peut mener à des fuites par exemple (lesquelles gonflent également la facture du locataire). Le bailleur informé de ces dysfonctionnements devrait entreprendre les démarches nécessaires à la réparation et solliciter les tarifs adéquats pour faire diminuer la facture (comme le «tarif fuites» de Vivaqua).

Le propriétaire ne peut désormais facturer que les frais normalement exigibles, en regard des consommations. Conformément au principe d’exécution de bonne foi des conventions (Art. 5.73 du Code civil), le bailleur est censé en effet gérer les factures telle une personne normalement prudente et diligente, ce qui exclut toute facturation au locataire des frais de rappel et de recouvrement dus à la seule lenteur du bailleur.

Par ailleurs, en cas de surconsommation imputable à une fuite d’eau (dont la réparation incombe de manière générale au bailleur), il est prévu de plafonner la tarification exigible du locataire au «tarif fuites» applicable et mis en place par Vivaqua et que le bailleur devra dès lors solliciter, sitôt informé du problème.

Paragraphe 3

De nombreuses étapes dans l’établissement d’un décompte de charges peuvent amener à des erreurs administratives ou de comptage: mauvaise lecture des index ou des répartiteurs, attribution erronée d’un compteur à un ménage, erreur de calcul lors de la répartition, absence des occupants lors des relevés menant à des estimations

enz. De complexiteit van de ontvangen documenten of van de systemen voor de distributie van energie/water draagt bij tot de verwarring en de fout is niet altijd gemakkelijk op te merken.

Fouten in de afrekening van de lasten moeten het voorwerp van een rectificatie kunnen uitmaken. Momenteel is geen enkele deadline verbonden aan deze rectificatie. Onder de huidige regeling kan de verhuurder derhalve jaren later een aanzienlijk bedrag van de huurder vorderen, wat het budget van de huurder onder druk zet en *ex post* niet beantwoordt aan zijn legitieme verwachtingen.

De rechtzetting kan momenteel ook zover teruggaan in de tijd en gelden voor het aantal jaren verbruik sinds de fout zich voordeed, waardoor de eventuele schuld van de huurder nog groter wordt.

De wijziging strekt er enerzijds toe een termijn vast te stellen voor het verzoek om rectificatie van de afrekening van de lasten. Deze korte termijn van twee jaar gaat in ofwel op het tijdstip van opstelling van de betwiste afrekening indien de fout in het voordeel van de huurder is gemaakt, ofwel, indien de fout in het voordeel van de verhuurder is gemaakt, op de dag waarop de fout in kwestie is ontdekt, met name door raadpleging van de bewijsstukken door de huurder.

Artikel 23

Nieuw artikel 225/1

Dit artikel strekt ertoe een verbod op boetebedingen of schadebedingen op te nemen. Vertragsinteressen die de wettelijke interestvoet niet overschrijden, blijven toegestaan.

Nieuw artikel 225/2

Dit artikel strekt ertoe op te leggen dat de huur wordt betaald op een bankrekening. Als de huurder zelf geen bankrekening heeft, moet hij de toelating krijgen een storting in contanten op die rekening te doen.

De contante betaling van de huur is zeer vatbaar voor geschillen, al was het maar wegens de moeilijkheden die de huurder heeft om achteraf de door hem gedane betaling te bewijzen. Het zijn de meest kwetsbare bevolkingsgroepen, niet goed op de hoogte van hun rechten, die als eerste het slachtoffer zijn van deze praktijk.

successives, etc. La complexité des documents reçus ou des systèmes de répartition d'énergie/d'eau contribue à la confusion et l'erreur n'est pas toujours facilement décelable.

L'erreur dans le décompte des charges doit pouvoir faire l'objet d'une rectification. Aujourd'hui cette rectification n'est enserrée dans aucun délai. Il se peut dès lors, dans le régime actuel, que le bailleur réclame au preneur des années après un montant conséquent, ce qui à la fois grève le budget du locataire et trompe *ex post* les attentes légitimes de celui-ci.

La rectification peut en outre aujourd'hui remonter aussi loin en arrière et porter sur le nombre d'années de consommation écoulées depuis la survenance de l'erreur, ce qui accroît encore la dette éventuelle du preneur.

La modification vise d'une part à préciser le délai de la demande de rectification du décompte des charges. Ce délai de deux ans court soit à partir du moment où le décompte des charges litigieux a été établi lorsqu'elle est commise en faveur du locataire, soit à partir du jour où l'erreur en question a été décelée lorsqu'elle est commise en faveur du bailleur notamment grâce à la consultation par le preneur des documents justificatifs.

Article 23

Article 225/1 nouveau

Cet article vise à interdire les clauses pénales ou indemnitaires. Les intérêts de retard qui n'excèdent pas le taux d'intérêt légal restent autorisés.

Article 225/2 nouveau

Cet article vise à imposer le versement du loyer sur un compte bancaire. Si le locataire ne dispose pas lui-même d'un compte en banque, il doit pouvoir être autorisé à effectuer sur ce compte un dépôt en espèces.

Le paiement du loyer de la main à la main est en effet propice à litiges, ne serait-ce qu'en raison des difficultés qu'a le locataire à prouver après coup le paiement qu'il a effectué. C'est la population déjà la plus précarisée, peu au fait de ses droits qui est la première victime de cette pratique.

Artikel 24

Dit artikel strekt ertoe het voordeel van artikel 226 uit te breiden tot de medehuurlers. Dat is reeds het geval in Wallonië⁽²⁸⁾ en in Vlaanderen⁽²⁹⁾.

Artikel 25

In dit artikel wordt aan de indeplaatsstelling van de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verkoper van de gehuurde zaak een automatisme verleend.

De Regering laat zich inspireren door Vlaanderen, waar het regime ter bescherming van de huurder zich in drie fasen ontplooit. Ten eerste brengt de verhuurder vóór de verkoop “de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst”⁽³⁰⁾. “In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt” vervolgens “vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen”⁽³¹⁾.

Tot slot, na de verkoop, “treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte”⁽³²⁾, “zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt”⁽³³⁾. De indeplaatsstelling vindt automatisch plaats zodra de transactie is uitgevoerd. Uiteindelijk is het doel te beschikken over een “grondig vereenvoudigde” juridische regeling en tegelijk “de woonzekerheid van de huurder te versterken”.

Naast de overdracht van een reeds bestaand eigendomsrecht, omvat dit ook de “vestiging” van een zakelijk

(28) Art. 73 van het Waalse decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst.

(29) Het klopt dat er binnen het Vlaamse decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan niets is voorzien in die zin in de artikelen over medehuur (hoofdstuk VI van titel II). De Vlaamse wetgever ziet deze laatste regeling echter als een variant van de huurovereenkomst van hoofdverblijf (aangezien hoofdstuk VI over medehuur integraal deel uitmaakt van titel II, die nu net de bakermat vormt van de regeling die van toepassing is op de hoofdverblijfplaats); en het is binnen deze laatste regeling dat we het verbod terugvinden om de voorheffing aan te rekenen aan de huurder (art. 36, § 1, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).

(30) Art. 38, eerste lid, eerste zin, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, BS, 7 december 2018.

(31) Art. 38, eerste lid, tweede zin, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018.

(32) Of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt.

(33) Art. 38, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018.

Article 24

Le présent article vise à étendre aux colocataires le bénéfice de l'article 226. C'est déjà le cas en Wallonie⁽²⁸⁾ et en Flandre⁽²⁹⁾.

Article 25

Cet article confère une automaticité à la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur de la chose louée.

Le Gouvernement s'inspire de la Flandre, où le régime de protection du preneur se déploie en trois temps. D'abord, en amont de la vente, le bailleur «informe le candidat-titulaire du droit réel du fait que le bien est loué ainsi que du type de bail»⁽³⁰⁾. Ensuite, «le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail»⁽³¹⁾.

Enfin, après la vente, l'acheteur «est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur qui sont liés au droit réel à la date de la passation de l'acte authentique»⁽³²⁾; ce, «même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation»⁽³³⁾. La subrogation se fait mécaniquement, dès la transaction opérée. Le but, en définitive, est d'avoir un régime juridique «totalement simplifié» et, à la fois, de «renforcer la sécurité d'occupation du preneur»⁽³⁴⁾.

Sont visés outre le transfert d'un droit de propriété préexistant, la «constitution» d'un droit réel d'usage

(28) Art. 73 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

(29) Certes, au sein du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, rien n'est prévu en ce sens dans les articles réservés à la colocation (le chapitre VI du titre II). Ce dernier régime, toutefois, est vu par le législateur flamand comme une déclinaison du bail de résidence principale (puisque le chapitre VI sur la colocation fait partie intégrante du titre II, berceau du régime applicable baux de résidence principale, précisément); et c'est au sein de ce dernier régime qu'on trouve l'interdiction d'imputation au preneur du précompte (art. 36, § 1^{er}, al. 2, du décret flamand du 9 novembre 2018).

(30) Art. 38, al. 1^{er}, première phrase, du décret flamand du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, M.B., 7 décembre 2018.

(31) Art. 38, al. 1^{er}, seconde phrase, du décret flamand du 9 novembre 2018.

(32) Ou à la date d'élaboration du transfert du droit réel entre le bailleur et l'attributaire si celui-ci a lieu ultérieurement.

(33) Art. 38, al. 2, du décret flamand du 9 novembre 2018.

(34) Traduction libre («de woonzekerheid van de huurder te versterken»).

gebruiksrecht (vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal) die alle drie aan de houder ervan het voorrecht verlenen om de civiele vruchten – huur – van een goed te verkrijgen.

Worden ook bedoeld: huurovereenkomst naar gemeen recht, huurovereenkomst van hoofdverblijf, medehuurovereenkomst naar gemeen recht, medehuurovereenkomst van hoofdverblijf, studentenhuurovereenkomst naar gemeen recht of studentenhuurovereenkomst van hoofdverblijf.

Artikel 26

Het huidige artikel 230 over de overdracht van huurovereenkomsten en onderverhuring, is in tweeën gesplitst om deze twee onderwerpen afzonderlijk te behandelen.

Artikel 27

Onderverhuring is een voordelig mechanisme voor de huurder die het pand tijdelijk wil verlaten en er bij zijn terugkeer opnieuw wil gaan wonen; deze behoefte is nog groter bij medehuur en in studentenwoningen.

Het is aan de (hoofd)huurder om eventuele tekortkomingen van de onderhuurder te dragen; juridisch gezien is deze laatste een derde voor de verhuurder.

Artikel 28

Wat betreft opzeggingen die “te allen tijde kunnen worden gedaan”, is de wettelijke regeling duidelijk: de opzeggingstermijn neemt een aanvang “op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan”.

Voor alle andere alle andere opzeggingen, of het nu gaat om opzeggingen die in de loop van de huurovereenkomst of aan het einde ervan worden verstuurd, blijft er onzekerheid.

In het besproken artikel wordt de thans overheersende theorie vastgelegd: die van de ontvangst Alleen de dag waarop de bestemming “geacht wordt kennis te hebben gekregen” van het document, telt dus. In het geval van een deurwaardersexploot is dat met name de dag van kennisgeving; in het geval van een aangetekende brief met ontvangstbewijs is dat de dag waarop het ontvangstbewijs wordt ondertekend; in het geval van een aangetekende brief de dag van aanbidding van de brief bij de huurder thuis; en in het geval van een gewone brief twee dagen na de dag waarop de brief is gepost.

(usufruit, emphytéose ou superficie) qui confèrent tous trois à leur titulaire la prérogative de tirer des fruits civils – loyers – d’un bien).

Sont visés le bail de droit commun, bail de résidence principale, bail de colocation de droit commun, bail de colocation de résidence principale, bail étudiant de droit commun ou encore bail étudiant de résidence principale.

Article 26

L'article 230 actuel qui traite de la cession de bail et de la sous-location est scindé en deux pour traiter séparément ces deux sujets.

Article 27

La sous-location est un mécanisme avantageux pour le preneur qui veut quitter le bien momentanément et le réintégrer à son retour; ce besoin est encore plus vif dans les colocations et dans les logements pour étudiants.

C'est au locataire (principal) à supporter un éventuel manquement du sous-locataire; juridiquement d'ailleurs, ce dernier est un tiers pour le bailleur.

Article 28

Pour les congés qui «peuvent être donnés à tout moment», le régime légal est clair: le délai de préavis prend cours «le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné».

Pour tous les autres congés, qu'il s'agisse des préavis envoyés en cours de bail ou à l'échéance du contrat, l'incertitude demeure.

L'article commenté consacre la théorie actuellement dominante: celle de la réception. Seul compte dès lors le jour où le destinataire est «présumé avoir eu connaissance» du document. Il s'agit concrètement, en cas d'exploit d'huissier, du jour de la notification; en cas de recommandé avec accusé de réception, du jour où l'accusé de réception est signé, en cas de recommandé, du jour de la présentation de lettre au domicile du preneur; et, en cas de lettre simple, du surlendemain du jour où elle a été postée.

De dag van het aanvangspunt van de termijn wordt doorgaans niet in die termijn wordt meegerekend, aangezien de periode eigenlijk pas op de volgende dag begint (*Dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur*)⁽³⁵⁾.

Artikel 29

Ongecontroleerde uithuiszettingen, zonder een uitvoerbare titel, zijn helaas geen randverschijnsel en zijn even schadelijk voor de grondrechten van de huurder als onwettig. Bovendien zijn ze strafrechtelijk vervolgbaar (art. 439 van het Strafwetboek).

De betrokken huurders kunnen naar de rechter stappen, maar weinigen doen dat, zowel vanwege de traagheid van de procedure als vanwege de vrees die zij hebben voor het gerechtelijk apparaat.

Daarom wil de Regering een ontradende financiële sanctie opleggen.

Het besproken artikel put inspiratie uit wat reeds is bepaald voor de verhuurder die, “zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren”, het goed niet persoonlijk betreft of de werkzaamheden niet binnen de vereiste termijn heeft uitgevoerd, hoewel hij de negenjarige huurovereenkomst om een van deze redenen heeft opgezegd: namelijk een vergoeding van 18 maanden huur (Art. 237, § 2, vierde lid en § 3, vijfde lid van de Code).

Een geldboete is echter ook niet alles; ook al is zij aanzienlijk, zij is op zichzelf niet voldoende om opnieuw de woning te kunnen betrekken. Er moet dus absoluut worden vermeden dat de huurder zijn woning verliest, want de uithuiszetting (vooral dan de ongecontroleerde) is altijd nadelig, op meerdere vlakken.

De betrokken huurder moet eveneens de mogelijkheid krijgen om binnen een zeer korte termijn zijn zaak aanhangig te maken om de uithuiszetting te stoppen terwijl deze plaatsvindt.

De “voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg die beslist zoals in kort geding” krijgt thans de bevoegdheid om de stopzetting van het omstreden gedrag te bevelen, in voorkomend geval door de betaling van een dwangsom op te leggen en een forfaitaire vergoeding toe te kennen

Artikel 30

Devoorwaarden voor het overmaken aan de huurder van de documenten die de uitvoering van de werken door verhuurder bewijzen en die voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigen, worden verduidelijkt.

⁽³⁵⁾Zie RvS (VI), 28 juni 2018, nr 242.011, Saidi. Zie ook art. 53 van het gerechtelijke code.

Le jour du point de départ du délai n'est pas comptabilisé dans ledit délai de manière générale, celui-ci ne commençant effectivement que le lendemain (*Dies a quo non computatur in termino, dies ad quem computatur*)⁽³⁵⁾.

Article 29

Les expulsions sauvages, sans titre exécutoire sont une réalité qui n'est pas marginale malheureusement, aussi attentatoires aux droits fondamentaux du preneur qu'illégales. Elles sont, du reste, répréhensibles pénalement (art. 439 du Code pénal).

Les locataires concernés peuvent saisir la justice, mais peu y recourent, en raison à la fois de la lenteur de la procédure et de l'appréhension que peut susciter chez eux l'appareil judiciaire.

C'est pourquoi le Gouvernement souhaite imposer une sanction financière dissuasive.

L'article commenté s'inspire de ce qui est déjà prévu pour le bailleur qui, «sans justifier d'une circonstance exceptionnelle», n'occupe pas le bien personnellement ou qui n'a pas effectué les travaux dans le délai requis alors qu'il a résilié le bail de neuf ans pour l'un de ces motifs-là: à savoir une indemnité de 18 mois de loyer (Art. 237, § 2, al. 4, et § 3, al. 5, du Code).

Une sanction financière n'est pas tout cependant; même conséquente, elle n'a pas le pouvoir en soi de faire réintégrer son logement. Ce qu'il faut surtout, dès lors, c'est éviter que le locataire perde son bien, car l'expulsion (surtout sauvage) cause toujours un préjudice, à de multiples niveaux.

Il convient également de permettre au preneur concerné de saisir la justice dans un délai extrêmement rapide, pour stopper l'expulsion tant qu'elle a lieu.

Le «président du tribunal de première instance statuant comme en référé» a désormais le pouvoir d'ordonner la cessation du comportement litigieux, moyennant le paiement d'une astreinte le cas échéant et l'octroi d'une indemnité forfaitaire.

Article 30

Les modalités de la communication des documents attestant de la concrétisation des travaux par le bailleur au preneur et tels que justifiant la résiliation anticipée du bail sont précisées.

⁽³⁵⁾Voy. C.E. (VI), 28 juin 2018, n° 242.011, Saidi. Cf. également l'art. 53 du Code judiciaire.

Artikel 31

- 1° Het toegestane aantal verlengingen van de huurovereenkomst wordt beperkt tot één verlenging.

Dit is wat de vorige federale tekst bepaalde (Art. 3, § 6, derde lid, van afdeling II van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek).

Dit is ook wat Vlaanderen heeft gedaan, waar slechts één verlenging is toegestaan en op voorwaarde dat de cumulatieve duur niet meer dan drie jaar bedraagt. (art. 21, § 1, derde lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).

Deze wijziging is bedoeld om te vermijden dat de huurder een reeks overeenkomsten van zeer korte duur krijgt (bijvoorbeeld zes contracten van zes maanden of twaalf contracten van drie maanden), zonder dat de huurovereenkomst verandert in een negenjarig contract en de huurder het voordeel krijgt van een meer beschermende regeling die hoort bij een negenjarig contract.

De huidige bepaling gaat gepaard met een verzwakking van de zwakste huurders die stabiliteit in het gehuurde goed wensen, ook al moet de huurprijs identiek blijven bij de verschillende verlengingen – onder voorbehoud van indexering.

- 2° Het beginsel van de tegenopzegging van de huurder zonder dat hij een vergoeding hoeft te betalen, wordt uitgebreid tot de huurovereenkomst van korte duur.

In geval van een negenjarige huurovereenkomst door de verhuurder is het de huurder toegestaan om te allen tijde een tegenopzegtermijn van een maand te sturen naar de verhuurder die de huurovereenkomst vroegtijdig opzegt met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden (artikel 237, § 5, derde lid van de Code).

Het vertrek van de huurder is in dit geval enkel ingegeven door de voorafgaande opzegging door de verhuurder, die daardoor elk recht op een vergoeding verliest.

Niets rechtvaardigt dat dit beginsel van tegenopzegging wordt voorbehouden voor overeenkomsten van lange duur. De verhuurder heeft de mogelijkheid om een overeenkomst van korte duur vroegtijdig op te zeggen om de woning persoonlijk te betrekken. De behoefte hieraan is immers even groot voor huurovereenkomsten van korte dan als voor die van lange duur, namelijk om te voorkomen dat de huurder – die voor het einde van de opzeggingstermijn een nieuwe woning zou hebben gevonden – een dubbele huur moet betalen.

In vergelijking met de negenjarige huurovereenkomst wordt de opzeggingstermijn gehalveerd bij de korte huurovereenkomst van de Code (artikel 238, vierde lid van de Code). Maar dubbele huur betalen, zelfs voor een maand of twee, blijft moeilijk voor veel huurders.

Het is ook een kwestie van samenhang: als de wens bestaat dat de huurder daadwerkelijk de woning verlaat

Article 31

- 1° Le nombre de prorogations admissibles du bail de courte durée est limitée à une.

C'est ce que prévoyait le texte fédéral antérieur (Art. 3, § 6, al. 3, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil).

C'est également ce qu'a fait la Flandre, où seule une prorogation est admise et pour autant que la durée cumulée n'excède pas trois années (art. 21, § 1^{er}, al. 3, du décret flamand du 9 novembre 2018).

Cette modification a pour objectif d'éviter que le preneur enchaîne les contrats de très courte durée (six contrats de six mois ou encore douze contrats de trois mois par exemple), sans pour autant voir son bail se muer en contrat de neuf ans et pouvoir bénéficier du régime plus protecteur applicable aux baux de 9 ans.

La disposition actuelle fragilise les preneurs les plus faibles qui présentent la stabilité dans le bien loué même si le loyer doit rester identique à travers les différentes prorogations – réserve faite de l'indexation.

- 2° Le principe du contre-préavis du preneur sans paiement de sa part d'une indemnité est élargi au bail de courte durée.

Dans l'hypothèse du bail de neuf ans, le preneur est autorisé à adresser au bailleur qui résilie le bail anticipativement et moyennant un préavis de 6 mois, un contre-préavis d'un mois, à tout moment (article 237, § 5, al. 3, du Code).

Le départ du preneur est motivé dans ce cas uniquement par le congé préalable du bailleur – ce dernier perdant de ce fait tout droit à un dédommagement.

Rien ne justifie que ce principe de contre-préavis soit réservé aux baux de longue durée. Dès lors que le bailleur a la faculté de mettre fin prématurément à un contrat de courte durée pour occupation personnelle. Le besoin est en effet le même pour les baux de courte durée que pour les baux de longue durée - éviter au locataire qui aurait trouvé un nouveau logement avant la fin du préavis un double paiement de loyer-.

Par rapport au bail de neuf ans, le délai de préavis est réduit de moitié dans le bail de courte durée (article 238, al. 4, du Code). Mais assumer un double loyer ne serait-ce que pendant un mois ou deux reste difficile pour de nombreux locataires.

Il y va aussi d'une question de cohérence: si l'on veut obtenir le déguerpissement effectif du locataire

(de wens van elke verhuurder die het contract niet wil verlengen), waarom zou de huurder dan gestraft moeten worden door een weigering om vroeg te vertrekken?

Aangezien ernaar wordt gestreefd de verschillen in behandeling weg te werken, wordt het beginsel van de tegenopzegging voor de huurder in het geval van een huurovereenkomst van korte duur uitgebreid tot de opzegging die op de vervaldatum wordt gegeven door de verhuurder. Ook hier is de behoefte hieraan even groot bij de normale vervaldatum van de huurovereenkomst.

Artikel 32

1° De verwijzing naar artikel 221 wordt geschrapt om te vermijden dat energiebesparende werkzaamheden twee keer in de huur kunnen worden doorberekend, krachtens artikel 221, § 2 en 240.

Aangezien de uitdrukking “onverminderd” traditioneel betekent dat het beoogde artikel van toepassing blijft, kan dezelfde reparatie kan twee keer in de huur worden doorberekend.

Het artikel over de herziening van de huur bepaalt weliswaar: “In het kader van deze driejaarlijkse herziening kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst” (Art. 240, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode), maar dit verbod op dubbele huurprijsverhoging wordt tegengesproken door het begin van hetzelfde artikel 240 van de Brusselse Huisvestingscode.

Het besproken artikel strekt ertoe de cumulatie van huurverhogingen explicieter te verbieden; het gaat dan hetzij om de “herziening” van de huur krachtens artikel 240, hetzij om de “verhoging” na de uitvoering van de energiewerkzaamheden bedoeld in artikel 221.

Artikel 33

Het principe van afvlakking van de huurprijzen wordt uitgebreid tot opzeggingen door de huurder.

Er zijn verschillende uitzonderingen op het beginsel van algemene afvlakking: de indexerings- en herziening van de huurprijs wanneer de normale huurwaarde van het gehuurde met ten minste tien procent is gestegen als gevolg van in het gehuurde uitgevoerde werkzaamheden, met uitzondering van werken om de woning conform te maken.

Artikel 34

1°, 4° 5° Het bedrag van de huurwaarborg hangt niet langer af van de financiële draagkracht van de huurder. Deze praktijk leidt immers tot een ongelijke behandeling die niet gerechtvaardigd is.

(souhait de tout bailleur qui ne souhaite pas proroger le contrat), pourquoi le pénaliser, en leur refusant un départ prématuré?

Toujours dans un objectif de mettre fin à des différences de traitement, ce principe du contre-préavis du preneur est étendu dans le cadre d'un bail de courte durée à l'hypothèse du congé donné à terme par le bailleur. À nouveau, le besoin, à l'expiration normale du contrat, est le même.

Article 32

1° La référence à l'article 221 est supprimée pour éviter que les travaux économiseurs d'énergie, puissent être répercutés deux fois dans le loyer, en vertu de l'article 221, § 2 et 240.

L'expression «sans préjudice de» signifie traditionnellement que l'article visé continue de s'appliquer, cela signifie donc que la même réfection peut être répercutée deux fois dans le loyer.

Certes, l'article relatif à la révision du loyer dispose: «Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail» (art. 240, al., 4 du Code) mais cette interdiction de la double augmentation de loyer est contredite par l'entame même de l'article 240 du Code.

L'article commenté vise à interdire plus explicitement le cumul des majorations de loyer; ce sera soit la «révision» de loyer en vertu de l'article 240, soit «l'augmentation» consécutive à la réalisation de travaux énergétiques visée à l'article 221.

Article 33

Le principe du lissage des loyers est étendu aux résiliations du fait du preneur.

Plusieurs exceptions assortissent le principe du lissage généralisé: l'indexation et la révision du loyer lorsque la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué à l'exception des travaux de mise en conformité.

Article 34

1°, 4° et 5° Le montant de la garantie locative ne dépend plus de la capacité contributive du locataire. Cette pratique donne en effet lieu à une inégalité de traitement non justifiée.

Dit is reeds het geval in Vlaanderen (Art. 37, § 1, eerste lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).

Het uniforme maximumbedrag wordt afgestemd op de drempel van twee maanden, die wordt toegestaan in het geval van een geblokkeerde rekening en die in de overgrote meerderheid van de gevallen wordt gebruikt.

2° en 3° De vormen van huurwaarborg zijn limitatief vastgesteld door de wetgever en zijn financieel omkaderd. De Deposito- en Consignatiekas blijven een mogelijkheid.

Hoewel de huidige wettekst geplafonneerde garantievormen opsomt, kunnen partijen gebruikmaken van alternatieve garantievormen zonder plafond.

De financiële lasten voor de huurder zijn dan mogelijk buitensporig en kunnen zijn kansen op toegang tot huisvesting in het gebrang brengen.

Dit is reeds het geval in Vlaanderen waar de keuzevrijheid strenger is geregeld (art. 37, § 1, eerste lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).

Artikel 35

1° Er wordt een financiële sanctie opgelegd wanneer het bedrag van de huurwaarborg op illegale wijze contant wordt uitbetaald.

De auteur heeft zich laten inspireren door hetgeen reeds in Vlaanderen is bepaald, waar de huurder wordt vrijgesteld van de betaling van het aantal maanden huur dat overeenstemt met een overhandigde waarborg in contant geld, terwijl hij tegelijkertijd verplicht is een gelijkwaardig bedrag op een geblokkeerde rekening te storten (art. 37, § 2, tweede lid, van het Vlaamse decreet van 9 november 2018).

De huurder moet met alle middelen van recht het bewijs van deze betaling kunnen leveren.

2° Er wordt een termijn bepaald waarbinnen de huurwaarborg moet worden teruggegeven. De sanctie voor niet-naleving bestaat in een betaling door de verhuurder aan de huurder van 10% van de genoemde waarborg, te vermenigvuldigen met het aantal maanden vertraging.

De auteur heeft zich laten inspireren door Frankrijk (Art. 22, tweede en derde lid, van de Franse wet nr. 89-462 van 6 juli 1989 tot verbetering van de huurbetrekkingen en tot wijziging van de wet nr. 86-1290 van 23 december 1986, J.O.R.F., 8 juli 1989 [vrij vertaald].)

Artikel 36

De wijziging strekt ertoe het formalisme van het verzoek om verlenging van de huurovereenkomst wegens

C'est déjà ce qui prévaut en Flandre (art. 37, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret flamand du 9 novembre 2018).

Le montant maximal uniforme est aligné sur le seuil de deux mois admissibles en matière de compte bloqué et utilisé dans l'écrasante majorité des situations.

2° et 3° Les formes de garantie locative sont limitativement définies par le législateur et sont encadrées pécuniairement, la caisse de dépôt et de consignation reste possible.

Actuellement, si le texte de loi cite des formes de sûretés avec leur plafond, les parties peuvent recourir à des formes de sûretés alternatives sans aucun plafond.

La charge financière qui pèse sur le preneur est alors potentiellement démesurée et risque de compromettre ses chances d'accéder à un logement.

C'est également ce qui prévaut en Flandre où la liberté de choix est encadrée (art. 37, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret flamand du 9 novembre 2018).

Article 35

1° Une sanction financière est imposée lorsque le versement du montant de la garantie locative est fait illégalement de la main à la main.

L'auteur s'est, à cet égard, inspiré de la Flandre, où le locataire est dispensé de payer le nombre de mois de loyer qui correspond à la garantie constituée de la main à la main tout en lui enjoignant de mettre sur un compte bloqué une somme équivalente (art. 37, § 2, al. 2, première phrase, du décret flamand du 9 novembre 2018).

C'est par toute voie de droit que le locataire doit être admis à rapporter la preuve de ce versement.

2° Un délai est fixé endéans lequel la restitution de la garantie locative doit avoir lieu. La sanction du manquement consiste dans un versement par le bailleur d'une somme au preneur représentant 10 % de ladite garantie, à multiplier par le nombre de mois de retard.

L'auteur s'est à cet égard inspiré de la France (Art. 22, al. 2 et 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, J.O.R.F., 8 juillet 1989).

Article 36

La modification vise à assouplir le formalisme de la demande de prorogation du bail pour circonstances excep-

uitzonderlijke omstandigheden te versoepelen, en dit door het ontbreken van een aangetekende zending niet te sanctioneren met nietigheid.

In haar huidige formulering moet de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden “op straffe van nietigheid” bij aangetekend schrijven aan de verhuurder worden gericht, en wel tijdig, dat wil zeggen ten minste één maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst. En alleen als de partijen er niet in geslaagd zijn een akkoord te bereiken, zal de zaak aan de rechter moeten worden voorgelegd opdat hij de duur van de eventuele verlenging zou bepalen.

Gezien de moeilijkheden op sociaal, financieel vlak enz., waarmee een dergelijk verzoek om verlenging gewoonlijk gepaard gaat, lijken dit formalisme en deze sanctie niet passend.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

tionnelles, en ne sanctionnant pas l'absence de recommandé de la nullité.

Dans sa formulation actuelle, la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles doit être, «à peine de nullité», adressé par courrier recommandé au bailleur, en temps utile, soit au moins un mois avant l'expiration du bail. Et ce n'est que si les parties ne sont pas arrivées à se mettre d'accord qu'il y aura lieu de saisir le juge pour qu'il fixe la durée de la prorogation éventuelle.

Vu les difficultés sociales, pécuniaires, etc. qui entourent généralement une telle demande de prorogation, ce formalisme et la sanction semblent inadéquates.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE ONDERWORPEN AAN HET ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de minister-president,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie, waarvan de tekst hierna volgt, in te dienen:

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 2, § 1, 25° van de Brusselse Huisvestingscode, aangenomen bij ordonnantie van 17 juli 2003 worden de woorden “voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1° van dit artikel” vervangen door wat volgt: “in een sociaal kwetsbare situatie”.

Artikel 3

In artikel 3 van dezelfde Code worden na “betaalbaar is” de woorden “en een redelijke huurprijs heeft, rekening houdend met onder meer de kenmerken en de staat van het goed,” ingevoegd.

Artikel 4

§ 1. In artikel 4, § 1 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid, 1°, wordt “stabiliteit” vervangen door de woorden “bouwkundige staat” en worden de woorden “en de verwarming” vervangen door de woorden “, de verwarming ende productie van warm”.
- 2° in het eerste lid, 2°, worden na het woord “verluchting,” de woorden “het raamwerk” ingevoegd.

Artikel 5

In artikel 5 van dezelfde Code worden de volgende twee leden ingevoegd:

“Op straffe van de in de artikelen 8 en 10 bedoelde sancties mag niemand een woning te huur aanbieden, te huur stellen of ter beschikking stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

AVANT-PROJET D’ORDONNANCE SOU MIS À L’AVIS DU CONSEIL D’ÉTAT

AVANT-PROJET D’ORDONNANCE

**modifiant le Code bruxellois du Logement
en vue de concrétiser le droit au logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRÊTE :

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d’ordonnance dont la teneur suit:

Article 1^{er}

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

Article 2

À l’article 2, § 1^{er}, 25° du Code bruxellois du Logement adopté par l’ordonnance du 17 juillet 2003, les mots suivants «satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1° du présent article» sont remplacés par ce qui suit: «en situation de précarité sociale».

Article 3

À l’article 3 du même Code, les termes «et doté d’un loyer raisonnable compte tenu notamment des caractéristiques et de l’état du bien,» sont insérés après «financièrement».

Article 4

§ 1^{er}. À l’article 4, § 1^{er} du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au premier alinéa 1°, les mots «la stabilité» sont remplacés par les mots «l’état constructif» et les mots «et le chauffage» sont remplacés par l’expression suivante «, le chauffage et la production d’eau chaude».
- 2° au premier alinéa 2°, il est inséré les mots «aux châssis,» après le mot «ventilation,».

Article 5

À l’article 5 du même Code, il est inséré les deux alinéa qui suivent:

«Nul ne peut proposer à la location, mettre en location ou donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité de salubrité et d’équipement visées à l’article 4 sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014 worden uitgesloten van het eerste lid”.

Artikel 6

§ 1. In artikel 7, § 2 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 2°, wordt na het woord “bewoond” het volgende ingevoegd: “of indien de huurovereenkomst is afgelopen”

2° In het eerste lid wordt 4° vervangen door wat volgt: “4° hetzij omdat een aanvraag voor een conformiteitsbewijs is ingediend overeenkomstig artikel 12/2;”

3° In het eerste lid wordt een punt 5° ingevoegd, dat luidt als volgt:

“na een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 219, § 3, eerste lid die door de griffie van de vrederechter is meegedeeld aan de Gewestelijke Inspectiedienst.”

4° in het tweede lid:

- het woord “en” wordt vervangen door “,”
- De woorden “en de bewoner” worden ingevoegd vóór de woorden “zijn verplicht”.
- wordt het woord “nuttige” vervangen door het woord “noodzakelijke”
- wordt *in fine* de volgende zin toegevoegd:

“Indien de verhuurder geen medewerking verleent, kan worden vermoed dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In dat geval stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.”

5° een derde lid wordt ingevoegd, luidend als volgt:

“De huurder die een klacht heeft ingediend overeenkomstig het eerste lid, 2°, geniet bescherming vanaf de dag die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie of de gemachtigde ambtenaar. De opzegging door de verhuurder tijdens deze periode wordt opgeschort en heeft slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Huisvestingsinspectie bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is.”

§ 2. In § 3, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het vijfde en het zesde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

“Indien de lopende huurovereenkomst tijdens de periode van de ingebrekestelling wordt beëindigd, is het verboden een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voordat de Gewestelijke Inspectiedienst in overeenstemming met het vorige lid vaststelt dat de werkzaamheden wel degelijk zijn uitgevoerd binnen de vastgestelde termijn.”

2° Het vroegere zesde lid wordt aangevuld met “zoals bedoeld in artikel 10, § 2 derde lid”.

3° In het vroegere zevende lid worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Na de woorden “de gestelde termijn”, worden de volgende woorden toegevoegd: “of is de woning niet conform;”
- De term “voortbestaande” wordt vervangen door de woorden “tijdens de controle in de woning vastgestelde”

Artikel 7

In artikel 8 van de Code wordt de verwijzing naar artikel 7, § 3 zevende lid gewijzigd in artikel 7, § 3 achtste lid.

Les hébergements touristiques au sens de l’ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 sont exclues de l’alinéa 1^{er}».

Article 6

§ 1^{er}. À l’article 7, § 2 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° À l’alinéa 1^{er}, 2°, il est inséré après le mot «occupé» ce qui suit: «ou si le bail a pris fin»;

2° À l’alinéa 1^{er}, le 4° est remplacé par ce qui suit: «4° soit à la suite d’une demande de certificat de conformité prévu à l’article 12/2;»

3° À l’alinéa 1^{er}, un 5° est inséré, libellé comme suit:

«consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l’article 219, § 3, al. 1^{er} et communiquée par le greffe de la justice de paix au Service d’inspection régionale.»

4° À l’alinéa 2,

- Le mot «et» est remplacé par «,»
- Les mots «et l’occupant» sont insérés avant les mots «sont tenus»
- le mot «utiles» est remplacé par le mot «nécessaires»
- la phrase suivante est ajoutée *in fine*:

«À défaut pour le bailleur d’y collaborer, le logement peut être présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4. Dans cette hypothèse, le Service d’inspection régionale notifie au bailleur l’interdiction visée à l’article 8.»

5° Un alinéa 3 est inséré libellé comme suit:

«Le locataire, qui a déposé plainte en vertu de l’alinéa premier 2°, bénéficie d’une protection à dater du lendemain de l’introduction de la plainte jusqu’à la décision de l’inspection du logement ou du fonctionnaire délégué. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période est suspendu et ne produit ses effets rétroactifs que si l’inspection du logement confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte.»

§ 2. Au § 3, les modifications suivantes sont apportées:

1° il est inséré, entre les alinéas 5 et 6, l’alinéa suivant:

«Si le bail en cours prend fin pendant la période de mise en demeure, toute conclusion d’un nouveau bail est interdite avant que le Service d’inspection régionale constate, conformément à l’alinéa précédent, que les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti.»

2° L’alinéa 6 ancien est complété comme suit: «tel que visé à l’article 10, § 2 alinéa 3».

3° À l’alinéa 7 ancien, les modifications suivantes sont apportées:

- il est ajouté après les termes «le délai imparti» les mots suivants: «ou si le logement n’est pas conforme»
- le terme «substituants» est remplacé par les mots «constatés dans le logement lors de l’enquête de contrôle»

Article 7

À l’article 8 du Code, la référence à l’article 7, § 3 alinéa 7 est modifiée en article 7, § 3 alinéa 8.

Artikel 8

§ 1. Artikel 9, § 1, van de Code wordt aangevuld met de volgende zin:

«Indien de woning met een verhuurverbod is opgedeeld in meerdere woningen, is voor elke nieuwe woning een conformiteitscontroleattest nodig.

Indien de woning met een verhuurverbod of bepaalde ruimten ervan bij andere ruimten zijn gevoegd, moet voor het geheel van de nieuwe woning(en) een conformiteitscontroleattest per wooneenheid worden aangevraagd».

§ 2. Een § 2/1 wordt toegevoegd luidend als volgt:

«§ 2/1 De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan op eigen initiatief beslissen het verhuurverbod van de woning op te heffen, indien de woning:

- hetzij volledig afgebroken is, al dat niet heropgebouwd;
- hetzij haar oorspronkelijke functie als opslagplaats behorende bij een woning heeft teruggekregen, en indien alle uitrustingen en vooruitrustingen die de verbouwing ervan tot bewoonbare of sanitaire lokalen mogelijk maken, zijn afgebroken;
- hetzij niet langer als woning bestemd is en alle uitrusting en vooruitrusting die kenmerkend zijn voor het gebruik ervan als woning, zijn afgebroken.»

Artikel 9

§ 1. In artikel 10, § 1 van de Code wordt het tweede lid vervangen, luidend als volgt:

«In geval van onderverhuur kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een boete opleggen aan de hoofdverhuurder en/of de onderverhuurder.»

§ 2. In § 2, derde lid van hetzelfde artikel, worden de woorden «de helft van de boete» vervangen door de woorden «de boete volledig of gedeeltelijk»

§ 3. In § 4, tweede lid van hetzelfde artikel worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- na de woorden «in maandelijks schijven» wordt het volgende ingevoegd: «van ten minste 50 euro»
- *in fine* wordt het volgende toegevoegd:

«De Regering kan dit bedrag jaarlijks indexeren».

Artikel 10

In dezelfde Code worden twee artikelen 12/1 en 12/2 ingevoegd, luidend als volgt:

«12/1. De openbaar vastgoedbeheerder die is overgegaan tot de herhuisvesting van de bewoner(s) van een woning waarvoor een verhuurverbod zoals bedoeld in artikel 8 geldt, kan van de verhuurder of van de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, de gemaakte kosten terugvorderen, tenzij het optreden van de tekortkomingen op het vlak van de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, volgens de verklaringen van de leidend ambtenaar, na verhoor van de huurder, duidelijk niet aan hem zijn toe te schrijven.

Article 8

§ 1^{er}. L'article 9, § 1^{er} du Code est complété par la phrase suivante:

«Si le logement interdit a été divisé en plusieurs logements, chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une attestation de contrôle de conformité.

Si le logement interdit ou certains locaux de celui-ci ont été annexés à d'autres locaux, l'intégralité du ou des nouveaux logements doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité par unité de logement concernée».

§ 2. Un § 2/1 libellé comme suit est ajouté:

«§ 2/1 Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, de sa propre initiative, décider de lever l'interdiction lorsque le logement interdit:

- soit a été totalement démolé, avec ou sans reconstruction;
- soit a retrouvé sa fonction initiale de lieu d'entreposage accessoire à un logement, et si tous les équipements et pré-équipements permettant de les transformer en locaux habitables ou en locaux sanitaires ont été démolis;
- soit a désormais une affectation régulière autre que le logement, et si tous les équipements et pré-équipements caractérisant son affectation en logement ont été démolis.»

Article 9

§ 1^{er}. À l'article 10, § 1^{er}, l'alinéa 2 du Code est remplacé comme suit:

«En cas de sous-location, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende au bailleur principal et/ou au sous-bailleur.»

§ 2. Au § 2, alinéa 3 du même article, les mots «la moitié» sont remplacés par les mots «tout ou partie».

§ 3. Au § 4, alinéa 2 du même article, les modifications suivantes sont apportées:

- après les mots «par versements mensuels», il est inséré ce qui suit: «d'un montant de minimum 50 euros»
- il est ajouté ce qui suit *in fine*:

«Chaque année, le Gouvernement peut indexer ce montant»

Article 10

Dans le même Code, deux articles 12/1 et 12/2 sont insérés, libellés comme suit:

«12/1. L'opérateur immobilier public qui a procédé au relogement du ou des occupants d'un logement frappé par une interdiction à la location visée à l'article 8 peut récupérer les frais exposés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition, sauf si la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement non-imputable.

12/2. “De houder van het zakelijk recht op een onbewoonde woning kan de Gewestelijke Inspectiedienst verzoeken een conformiteitsbewijs af te geven dat bedoeld is om hem vóór de verhuur te informeren over de conformiteit van zijn woning met de in artikel 4 bedoelde normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Het conformiteitsbewijs wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vormen.”.

Artikel 11

In artikel 14 van dezelfde Code wordt na “conformiteitscontroleat-test” het volgende ingevoegd: “en het conformiteitsbewijs”.

Artikel 12

In artikel 107/2 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In het eerste lid wordt het getal 221 ingevoegd vóór “224/1”
- 2° een tweede lid wordt ingevoegd, luidend als volgt:

“De huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de Paritaire Huurcommissie overeenkomstig het vorige lid, geniet bescherming gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking. De opzegging door de verhuurder tijdens deze periode wordt opgeschort en heeft slechts uitwerking na het verstrijken van deze periode.”

Artikel 13

In artikel 217 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In de eerste paragraaf, 1°, wordt na het woord “ruimtes” de woorden “de bewoonbare oppervlakte en de referentiehuurprijs” toegevoegd
- 2° In paragraaf 1 wordt een punt 7° ingevoegd, luidende:

“7° het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238.”
- 3° in paragraaf 2 worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - Er wordt een nieuw lid 1 toegevoegd, luidend als volgt:

“Indien de verhuurder zijn algemene precontractuele informatieplicht niet nakomt, kan de Gewestelijke Inspectiedienst hem een administratieve boete van 50 tot 200 euro opleggen. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren”.
- 4° De volgende zinnen worden opgeheven:

“In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet, behoudens paragraaf 5. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.”

Artikel 14

In artikel 218 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° er wordt een § 4bis ingevoegd luidend als volgt:

“§ 4bis. De Regering legt de standaardmodellen van opzegging vast ten indicatieve titel.”

12/2. Le titulaire de droit réel d’un logement, libre d’occupation, peut solliciter du Service d’inspection régionale la délivrance d’un certificat de conformité destiné à l’informer, avant une mise en location, de la conformité de son logement aux normes de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4.

Le certificat de conformité est délivré selon les formes déterminées par le Gouvernement.».

Article 11

À l’article 14 du même Code, après les mots «l’attestation de contrôle de conformité» il est inséré ce qui suit: «et le certificat de conformité».

Article 12

À l’article 107/2 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° À l’alinéa 1^{er}, il est inséré le chiffre «221» avant «224/1»
- 2° Un alinéa 2 nouveau est inséré libellé comme suit:

«Le locataire, qui a saisi la commission paritaire locative en vertu de l’alinéa précédent, bénéficie d’une protection de trois mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur pendant cette période est suspendu et ne produit ses effets qu’à l’expiration de ce délai».

Article 13

Dans le même Code, à l’article 217, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° Au paragraphe 1^{er}, 1°, il est inséré après le mot «individuelle,» «la superficie habitable et le loyer de référence»
- 2° Au paragraphe 1^{er}, il est inséré un 7° comme suit:

«7° le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l’article 238.»
- 3° Au paragraphe 2, les modifications suivantes sont apportées:
 - il est inséré un nouvel alinéa 1^{er} libellé en ces termes:

«En cas de manquement par le bailleur à son obligation générale d’information précontractuelle, le Service d’inspection régionale peut lui imposer une amende administrative d’un montant compris entre 50 et 200 euros. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants.»
- 4° Les phrases suivantes sont abrogées:

«Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d’une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu’autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l’article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l’exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants susmentionnés.»

Article 14

À l’article 218 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° un § 4bis est inséré, libellé comme suit:

«§ 4bis. Le Gouvernement arrête les modèles de renom et de congé à valeur indicative».

2° § 5 wordt aangevuld met een 12° dat als volgt luidt:

“12° de bepalingen met betrekking tot het houden van gezelschapsdieren.”

3° een § 6 wordt ingevoegd, opgesteld als volgt:

“§ 6. De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed. Elke bepaling in de huurovereenkomst in die zin wordt als ongeschreven beschouwd.”

Artikel 15

In dezelfde code wordt een artikel 218/1 ingevoegd dat als volgt luidt:

“Art. 218/1. § 1. Elk bepaling in de huurovereenkomst of de bijlagen ervan die het houden van een gezelschapsdier in het gehuurde goed zonder meer verbieden, wordt voor niet-geschreven gehouden.

§ 2. De huurovereenkomst kan:

- 1° het houden van gezelschapsdieren koppelen aan de voorwaarde dat er geen overlast en met name geen enkele agressiviteit is;
- 2° het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, beperken op basis van aanvaardbare redenen.”

Artikel 16

In artikel 219 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In § 2, eerste lid worden de woorden “Het verhuurde goed moet” vervangen door “De te huur aangeboden, verhuurde of bewoonde woning moet”
- 2° In § 2, tweede lid wordt *in fine* het volgende toegevoegd: “en bij het betrekken van de woning door de huurder voor goederen die worden verhuurd waar werken worden uitgevoerd”.
- 3° In § 3 wordt het derde lid opgeheven.
- 4° In § 4, eerste lid, wordt in de Nederlandse versie het woord “nietig” vervangen door “vervallen”.
- 5° In § 4, eerste lid, worden de woorden “van rechtswege” geschrapt.
- 6° In § 4, tweede lid, worden de woorden “van rechtswege” geschrapt.
- 7° In § 4, derde lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven.
- 7° In § 4 wordt het vierde lid opgeheven
- 8° er wordt een § 5 ingevoegd, luidend als volgt:

“De rapporten van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie zijn rechtsgeldig totdat het tegendeel is bewezen.”

9° er wordt een § 6 ingevoegd, luidend als volgt:

“In geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, verval van de huurovereenkomst (op voorwaarde dat het verhuurverbod te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout) of nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, kan de rechter de verhuurder verplichten de kosten van herhuisvesting van de huurder te dragen.

Deze kosten kunnen het volgende omvatten:

- 1° de kosten van de ontruiming van de woning;
- 2° de kosten van het vervoer van het meubilair;
- 3° de kosten van de installatie in de nieuwe woning;
- 4° het verschil tussen de oude en de nieuwe huur tot het bedrag van de niet-buitensporige huur voor een maximale periode van achttien maanden.”

2° le § 5 est complété par un 12° rédigé comme suit:

«12° les dispositions relatives à la détention d’animaux de compagnie.»

3° un § 6 est inséré, libellé comme suit:

«§ 6. Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués. Toute clause du bail en ce sens est réputée non écrite.»

Article 15

Il est inséré dans le même code un article 218/1 rédigé comme suit:

«Art. 218/1. § 1^{er}. Est réputée non écrite, toute stipulation du contrat de bail ou de ses annexes interdisant purement et simplement la détention d’un animal de compagnie dans les lieux loués.

§ 2. Le contrat de bail peut:

- 1° conditionner la détention d’animaux de compagnie à l’absence de nuisance et notamment de toute agressivité;
- 2° limiter le nombre d’animaux ou les espèces pouvant être détenues sur la base de motifs raisonnables.»

Article 16

À l’article 219 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° Au § 2, al. 1^{er}, les mots «Le bien loué doit» sont remplacés par «Le logement proposé à la location, loué ou occupé doivent».
- 2° Au § 2 al. 2, il est ajouté *in fine* ce qui suit: «et à l’entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l’objet de travaux».
- 3° Au § 3, l’alinéa 3 est abrogé.
- 4° Au § 4 alinéa premier, dans sa version néerlandaise, le mots «nietig» est remplacé par «vervallen».
- 5° Au § 4, alinéa premier, les mots «de plein droit» sont abrogés.
- 6° Au § 4, alinéa 2, les mots «de plein droit» sont abrogés.
- 7° Au § 4, alinéa 3, les mots «de plein droit» sont abrogés.
- 7° Au § 4, l’alinéa 4 est abrogé
- 8° Il est inséré un § 5, libellé comme suit:

«Les rapports de la Direction de l’Inspection régionale du logement font foi jusqu’à preuve du contraire.»
- 9° Il est inséré un § 6, libellé comme suit:

«En cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail pour autant que l’interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d’insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur.

Ces frais peuvent comprendre:

- 1° les frais d’évacuation du logement;
- 2° les frais de transport du mobilier;
- 3° les frais d’installation dans le nouveau logement;
- 4° le différentiel entre l’ancien loyer et le nouveau loyer à concurrence du loyer non-abusif pour une période maximale de dix-huit mois.»

Artikel 17

In artikel 220, § 3, van dezelfde Code wordt in het tweede lid, na de woorden “de verhuurder” het volgende toegevoegd:

“, en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.”

Artikel 18

In dezelfde Code wordt een artikel 220/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“220/1. Verzekering tegen brand en waterschade

§ 1. De huurder is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

§ 2. De in de eerste paragraaf bedoelde aansprakelijkheid van de verzekeringnemer wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. Hij levert jaarlijks een bewijs van betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clausule van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis “woning”, ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten daarvan doorberekenen aan de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.

Artikel 19

In artikel 221 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° In § 1 worden na de woorden “om de energieprestatie van de woning te verbeteren” de volgende woorden ingevoegd:

“of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder”.

2° in § 1 wordt het woord “zestig” vervangen door “negentig”

3° In § 1 wordt er een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De partijen kunnen uitdrukkelijk, en uiterlijk een maand voor de uitvoering van de werken bedoeld in paragraaf 1, overeenkomen dat deze werken zullen leiden tot een huurverhoging. In geval van onenigheid kan de zaak worden voorgelegd aan de Paritaire Huurcommissie voor een advies over de billijkheid van deze verhoging.”

4° Tussen §§ 1 en 2 wordt een nieuwe § 2 ingevoegd, die als volgt luidt:

“§ 2. Voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren. De regering kan een methode voorstellen om deze herziening te berekenen.

De nieuwe huur moet worden betaald vanaf de eerste maand die volgt op de voltooiing van de werken.

Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter.

Article 17

À l'article 220, § 3, du même Code, à l'alinéa 2, il est ajouté après les termes «au bailleur» ce qui suit:

«, et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le preneur»

Article 18

Il est inséré dans le même Code un article 220/1 libellé comme suit:

«220/1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

§.1^{er}. Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

§ 2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1^{er} est couverte par une assurance, conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégâts des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance «habitation». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.»

Article 19

À l'article 221, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° Au § 1^{er}, après les mots «la performance énergétique du logement», il est inséré les mots suivants:

«ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur»

2° Au § 1^{er}, le mot «soixante» est remplacé par «nonante»

3° Au § 1^{er}, un alinéa 2 est ajouté libellé comme suit:

«Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1^{er} que ces travaux donneront lieu à une augmentation du loyer. En cas de désaccord, la commission paritaire locative peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation.»

4° Il est ajouté un nouveau § 2 entre les §§ 1^{er} et 2 libellé comme suit:

«§ 2. Pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, au coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le locataire grâce à ceux-ci. Le Gouvernement peut proposer une méthode de calcul de cette révision.

Le nouveau loyer est exigible dès le premier mois qui suit la date de finalisation des travaux.

À défaut d'accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge sans délai.

De nieuwe huurprijs kan een maand na de voltooiing van de werken worden gehanteerd.

5° De vroegere § 2 wordt vervangen door wat volgt:

“§ 3 Voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt deze verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter.”

6° Er wordt een § 5 ingevoegd, luidend als volgt:

“Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst en het aanhangsel met betrekking tot de huurverhoging geregistreerd zijn.”

Artikel 20

In artikel 222 van dezelfde Code wordt § 5 vervangen door het volgende:

“§ 5. In ruil voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe om af te zien van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen, en om hetzij tijdens dezelfde periode af te zien van het recht om een huurprijsherziening te vragen, hetzij de huurder een huurverlaging of een huurteruggave te verlenen. Het afzien van deze rechten geldt voor een bepaalde periode na de voltooiing van de werken”.

Artikel 21

In artikel 224/2 van de Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° De titel van artikel 224/2 wordt gewijzigd als volgt: “Indexering”;
- 2° In § 1, 2° worden de woorden “overeenkomstig artikel 217” geschrapt;
- 3° § 2 wordt opgeheven.

Artikel 22

Er wordt een artikel 224/3 ingevoegd in dezelfde Code, dat luidt als volgt:

“224/3. Lasten

§ 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. Alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst, zijn verschuldigd.

Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

De verhuurder stelt op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst een aparte afrekening op van de lasten van het afgelopen jaar, die hij binnen de daaropvolgende twaalf maanden aan de huurder meedeelt. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt

Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux.

5° Le § 2 ancien est remplacé par ce qui suit:

«§ 3 Pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d’handicap ou de perte d’autonomie du preneur, cette augmentation est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l’importance de l’adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d’autonomie du preneur.

À défaut d’accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge sans délai».

6° Il est ajouté un § 5 libellé comme suit:

«Si cette révision a pour effet d’augmenter le montant du loyer, elle n’est due que si le bail et l’avenant portant sur l’augmentation du loyer ont été enregistrés».

Article 20

À l’article 222, le § 5, du même Code est remplacé par ce qui suit:

«§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s’engage à renoncer, à la faculté de mettre fin au bail, et soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renoncements s’imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux».

Article 21

À l’article 224/2 du Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° l’intitulé de l’article 224/2 est modifié comme suit: «Indexation»;
- 2° Au § 1^{er}, 2°, les mots «conformément à l’article 217» sont abrogés;
- 3° le § 2 est abrogé.

Article 22

Un article 224/3 est inséré dans le même Code, libellé comme suit:

«224/3. Charges

§ 1^{er}. Sauf, dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et les charges imposés au preneur sont fixées forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. Ne sont dues que les dépenses pour des postes libellés explicitement et énumérés limitativement dans le bail.

À tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l’évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

Le bailleur établit, à chaque date d’anniversaire de l’entrée en vigueur du bail, un décompte distinct des charges de l’année écoulée, qu’il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d’immeuble à appartement multiple dont la gestion est assurée par une même personne, l’obligation est remplie dès lors que le

aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid uitdrukkelijk worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten en de vereiste toelichtingen worden opgenomen in de huurovereenkomst en in elke afrekening. De verdeelsleutel kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

§ 2. De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitsluiting van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aan de huurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

§ 3. De rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de huurder kan binnen twee jaar na de opstelling van de afrekening worden aangevraagd door de verhuurder en heeft betrekking op ten hoogste vijf jaarlijkse verbruiksperiodes.

De rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten gunste van de verhuurder kan door de huurder worden aangevraagd binnen de twee jaar na de dag waarop deze fout is ontdekt en aan de verhuurder is meegedeeld en zal betrekking hebben op alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft.”

Artikel 23

In dezelfde Code worden twee artikelen 225/1 en 225/2 ingevoegd, luidend als volgt:

«225/1. Onverminderd de toepassing van de wettelijke rente, is elk boetebeding betreffende een eventuele vertraging in de betaling van de huur is verboden.

225/2. De betaling van de huur en de lasten moet verplicht gebeuren op een bankrekening, door overschrijving of door storting”.

Artikel 24

In artikel 226 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° In het eerste lid worden na de woorden “een studentenwoning-huurovereenkomst” de woorden “, een medehuurovereenkomst” ingevoegd;

2° er wordt tweede lid ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevantie informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner die op 1 januari aanwezig is. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.”

Artikel 25

Artikel 229 van dezelfde Code wordt vervangen als volgt:

bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou son mandataire spécial de consulter les documents. Une mention renseignant cette possibilité doit apparaître explicitement sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, assortie des explications requises, figure dans le bail, ainsi que dans tout décompte. Le changement de clef ne peut se faire que de l'accord des parties.

§ 2. Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût non imputable au preneur.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué au locataire par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1^{er} tiret, seconde phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le locataire ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

§ 3. La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du locataire peut être réclamée par le bailleur dans les deux ans de l'établissement du décompte et ne porte au maximum que sur cinq périodes annuelles de consommation.

La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du bailleur peut être réclamée par le locataire dans les deux ans du jour où cette erreur a été décelée et signifiée au bailleur et portera sur l'ensemble des périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur.»

Article 23

Dans le même Code, deux articles 225/1 et 225/2 sont insérés, libellés comme suit:

«225/1. Sans préjudice de l'application des intérêts aux taux légaux, toute clause pénale concernant un éventuel retard dans le paiement du loyer est prohibée.

225/2. Le paiement du loyer et des charges se fait obligatoirement sur un compte bancaire soit par virement soit par dépôt».

Article 24

À l'article 226 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° À l'alinéa 1^{er}, les mots «, d'un bail de colocation» sont insérés après «d'un bail de logement étudiant»;

2° Il est inséré un alinéa 2, libellé comme suit:

«Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au premier janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.»

Article 25

L'article 229 du même Code est remplacé par ce qui suit:

“De overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht op een gehuurd goed moet het type huurovereenkomst en de contactgegevens van de huurder vermelden.

De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in de rechten en verplichtingen van de verhuurder. Elke bepaling in de huurovereenkomst die het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt, wordt als ongeschreven beschouwd.”

Artikel 26

In artikel 230 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In de titel worden de woorden “en onderverhuring” geschrapt.
- 2° In de tweede paragraaf, eerste lid, wordt de eerste zin aangevuld als volgt: “door middel van een standaarddocument”.
- 3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid gewijzigd als volgt:

“De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering van de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.”
- 4° In het derde lid wordt het woord “geweigerd” vervangen door het woord “aanvaard”.
- 5° In paragraaf 3 worden na de woorden “van de huurovereenkomst” de volgende woorden ingevoegd:

“de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217”.

Artikel 27

In dezelfde Code wordt een artikel 230/1 getiteld “Onderverhuring” ingevoegd, waarin de tekst van paragrafen 5 en 6 van artikel 230, die paragrafen 1 en 3 worden, wordt opgenomen.

- 2° Er wordt een nieuwe § 2 ingevoegd, die als volgt luidt:

“§ 2. Voorafgaand aan de onderverhuring moet de huurder aan de onderhuurder een kopie van de huurovereenkomst, de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217 en de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen”.

Artikel 28

In artikel 231 van dezelfde Code wordt een tweede lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.”

Artikel 29

In dezelfde Code wordt een artikel 233/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“233/1. Uithuiszetting zonder uitvoerbare titel

§ 1. De verhuurder die overgaat tot een uitzetting uit de woning zonder op voorhand te beschikken over een uitvoerbare titel, is aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur.

«La convention renfermant une alinéation de droit réel portant sur un bien loué doit mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire.

Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l’avenir aux droits et obligations du bailleur. Toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation est réputée non écrite.»

Article 26

À l’article 230, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° Dans l’intitulé, les mots «et sous-location» sont supprimés
- 2° Au paragraphe 2, l’alinéa 1^{er} première phrase est complétée comme suit «au moyen du document standardisé».
- 3° Au paragraphe 2, l’alinéa 2 est modifié comme suit:

«Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code et de l’article 4, § 2, de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements.»
- 4° À l’alinéa 3, le mot «refusée» est remplacé par le mot «acceptée».
- 5° Au paragraphe 3, après les mots «du contrat de bail» sont insérés les mots suivants:

«, des informations précontractuelles reçues en vertu de l’article 217».

Article 27

Il est inséré dans le même code un article 230/1 intitulé «sous-location» reprenant le texte des paragraphes 5 et 6 de l’article 230 qui deviennent les paragraphes 1^{er} et 3.

- 2° Un nouveau § 2 rédigé comme suit est inséré:

«§ 2. Préalablement à la sous-location, le locataire doit communiquer au sous-locataire copie du contrat de bail, des informations précontractuelles reçues en vertu de l’article 217 et de l’état des lieux d’entrée».

Article 28

À l’article 231 du même Code, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit:

«Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.»

Article 29

Il est inséré dans le même Code un article 233/1, libellé comme suit:

«233/1. Expulsion sans titre exécutoire

§ 1^{er}. Le bailleur qui procède à une expulsion du logement sans disposer au préalable d’un titre exécutoire est redevable vis-à-vis du locataire ou de l’occupant d’une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 2. De verhuurder die opzettelijk en onrechtmatig de toegang tot de woning van de huurder belemmert, is aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd van maximaal achttien maanden huur.

§ 3. Op verzoek van de huurder of de bewoner stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank de in het eerste lid bedoelde overtreding vast en beveelt hij de staking ervan, zelfs indien deze onder het strafrecht valt.

De op het eerste lid gebaseerde vordering wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding. Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie. Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift:

- 1° de vermelding van dag, maand en jaar;
- 2° de namen, voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de namen en het adres van de natuurlijke of rechtspersoon tegen wie de vordering wordt gericht;
- 4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen binnen drie tot acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafgerecht.

Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten ingesteld is, wordt over de strafvervolging pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting, is de verjaring van de strafvordering geschorst.

Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de Procureur des Konings.”

Artikel 30

In artikel 237, § 3 wordt het derde lid vervangen als volgt:

“De verhuurder verstrekt aan de huurder, binnen twee maanden na het verzoek van die laatste, hetzij de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, hetzij een omstandig bestek, hetzij een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, hetzij een aannemingsovereenkomst, bij gebreke waarvan de huurder de nietigheid van de opzegging kan vragen. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld”.

Artikel 31

In artikel 238 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het tweede lid worden de woorden “of meermaals” opgeheven.
- 2° tussen het vroegere vierde en vijfde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

“Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur beëindigt in overeenstemming met het vorige lid, kan ook de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval is de huurder de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.”

§ 2. Le bailleur qui entrave de manière délibérée et fautive l'accès au domicile du preneur, est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité maximale de dix-huit mois de loyer

§ 3. À la demande du preneur ou de l'occupant le président du tribunal compétent constate la violation visée à l'alinéa 1^{er} et en ordonne la cessation, même pénalement réprimée.

L'action fondée sur l'alinéa 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente. Sous peine de nullité, la requête contient:

- 1° l'indication des jours, mois et année;
- 2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître dans le délai de trois à huit jours, après l'envoi du pli judiciaire.

Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.

Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.»

Article 30

À l'article 237, § 3, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit:

«Le bailleur communique au preneur, dans les deux mois à compter de la demande de ce dernier, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis».

Article 31

À l'article 238, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° À l'alinéa 2, les mots «ou plusieurs» sont abrogés.
- 2° Il est inséré, entre les alinéas 4 et 5 anciens, l'alinéa suivant:

«Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l'alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.»

Artikel 32

In artikel 240 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In het eerste lid worden de woorden “Onverminderd artikel 221” geschrapt.
- 2° In het derde lid wordt het woord “Hij” vervangen door de woorden “De rechter”.
- 3° in het derde lid
 - wordt het woord “Hij” vervangen door de woorden “De rechter”.
 - wordt het woord “eveneens” opgeheven.
- 4° In paragraaf 3 worden na de woorden “werken uitgevoerd” de woorden “op zijn kosten” ingevoegd.
- 5° Tussen het vroegere derde lid en het vroegere vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidend als volgt:

“Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst geregistreerd is.”

Artikel 33

In artikel 241, eerste lid van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de woorden “waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder” worden opgeheven.
- 2° de woorden “op kosten van de verhuurder” worden ingevoegd tussen de woorden “uitgevoerd” en “in”.
- 3° De woorden “met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 219, § 2” worden toegevoegd na de woorden “verhuurde goed”.

Artikel 34

In artikel 248 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In de eerste paragraaf worden de volgende woorden vervangen: “één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg” door wat volgt: een huurwaarborg verstrekt, moet deze een van de in de volgende paragraaf genoemde vormen aannemen en mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur”
- 2° § 2 wordt vervangen door wat volgt:

“De in § 1 bedoelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder vier vormen aannemen:

 - 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;
 - 2° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling.
 - 3° een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;”
 - 4° een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder

De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vier bovengenoemde vormen voor de studentenhuurovereenkomst”.
- 3° § 3 wordt vervangen als volgt:

“§ 3. “Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van

Article 32

À l'article 240, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° À l'alinéa 1^{er}, les mots «Sans préjudice de l'article 221» sont abrogés.
- 2° À l'alinéa 3, le mot «Il» est remplacé par les mots «Le juge»
- 3° À l'alinéa 3,
 - le mot «Il» est remplacé par «Le juge»
 - les mots «de même» sont abrogés.
- 4° À l'alinéa 3, les mots «à ses frais» sont ajoutés après les mots «travaux effectués»
- 5° Il est inséré un alinéa entre l'alinéa 3 ancien et l'alinéa 4 ancien, libellé comme suit:

«Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été enregistré.»

Article 33

À l'article 241, alinéa 1^{er}, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° les mots «auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur,» sont abrogés.
- 2° les mots «aux frais du bailleur» sont insérés entre les mots «effectués» et «dans».
- 3° les mots «à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 219, § 2» sont ajoutés après le mot «loué».

Article 34

À l'article 248 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° Au premier paragraphe, les mots suivants sont remplacés: «une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative» par ce qui suit: «une garantie locative, celle-ci doit prendre une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant et ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer»
- 2° Le § 2 est remplacé par ce qui suit:

«Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, quatre formes:

 - 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA;
 - 2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;
 - 3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;
 - 4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.

La caution personnelle est autorisée en cumul avec les quatre modes précités pour le bail étudiant.»
- 3° Le § 3 est remplacé comme suit:

«§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur

de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.”

4° In § 4 wordt het volgende opgeheven:

“, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur”. En de hoofdletter van de tweede zin wordt een kleine letter en wordt ingevoegd na de eerste zin, waarbij het woord “moet” voor “de financiële instelling” wordt geplaatst.

5° In § 5 worden de woorden “die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur” geschrapt.

Artikel 35

In artikel 249 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in § 1, wordt een derde lid ingevoegd, luidende:

“In het in het eerste lid bedoelde geval, door de huurder met alle mogelijke rechtsmiddelen vastgesteld, kan het bedrag van de waarborg (vermeerderd met de gekapitaliseerde interest) in mindering worden gebracht op de huurprijs, en door de huurder worden geplaatst op een rekening die op zijn naam bij een financiële instelling is geopend.”

2° In § 2 wordt een tweede lid ingevoegd, opgesteld als volgt:

“Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 220, § 3, tweede lid, Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.

Artikel 36

In artikel 251 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° In het eerste lid van dezelfde Code worden de woorden “op straffe van nietigheid” geschrapt en wordt de kleine letter van het woord dat volgt een hoofdletter.

2° In het tweede lid, van dezelfde Code wordt na het woord “huurprijs” het volgende ingevoegd: “om een in artikel 240 bedoelde reden”.

HOOFDSTUK 2 Opheffing, inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Artikel 37

Artikelen 1728 ter en quater, 1728 ter, § 1 en 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek worden opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

Artikel 38

§ 1. Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de maand die die volgt op de termijn van 6 maanden vanaf de dag van bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van artikel 13, 3°, dat een gewestelijke administratieve sanctie invoert voor het niet verstrekken van precontractuele informatie. Deze sanctie treedt tegelijk met de Meetcode in werking.

acquiert privilège sur l’actif du compte pour toute créance résultant de l’inexécution totale ou partielle des obligations du preneur».

4° Au § 4, est abrogé ce qui suit:

«, celle-ci est «un montant équivalent à trois mois maximum.» et la majuscule de la seconde phrase devient une minuscule pour être insérée à la suite de la première phrase.

5° Au § 5, les mots «d’un montant équivalent à trois mois de loyer maximum» sont abrogés.

Article 35

À l’article 249 du même code, les modifications suivantes sont apportées:

1° Au § 1^{er}, un alinéa 3 est inséré, libellé comme suit:

«Dans le cas visé à l’alinéa 1^{er} établi par le preneur par toute voie de droit, le montant de la garantie, majorée de l’intérêt capitalisé, peut être déduit des loyers et placé par le preneur sur un compte ouvert à son nom auprès d’une institution financière.»

2° Au § 2, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit:

«Sous réserve d’une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l’article 220, § 3, alinéa 2. À défaut, le montant dû est majoré d’une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.»

Article 36

À l’article 251 du même code, les modifications suivantes sont apportées:

1° À l’alinéa 1^{er} du même Code, les mots «À peine de nullité,» sont abrogés et la minuscule du mot qui suit devient une majuscule.

2° À l’alinéa 2, il est inséré, après le mot «loyer», ce qui suit: «pour un motif visé à l’article 240».

CHAPITRE 2 Abrogation, entrée en vigueur et mesures transitoires

Article 37

Les articles 1728 ter et quater, 1728 ter, § 1^{er} et 1733 de l’ancien Code civil sont abrogés pour ce qui concerne les baux d’habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

Article 38

§ 1^{er}. La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du mois qui suit le délai de 6 mois à dater du jour de sa publication au *Moniteur belge* sauf pour l’article 13, 3°, lequel insère une sanction administrative régionale au défaut d’information précontractuelle. Cette sanction entre en vigueur en même temps que le Code de mesure.

§ 2. De artikelen 2 tot 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 tot 33 en 36 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten of op panden die bewoond of te huur aangeboden worden op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

§ 3. De artikelen 13, 15, 18, 20, 22 tot 24, 26, 27, 34 en 35 zijn van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten of verlengd na de inwerkingtreding ervan.

§ 4. Artikel 25 is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkingtreding van deze ordonnantie plaatsvindt.

§ 5. De artikelen 28 en 30 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten, tenzij de huurder een opzegging heeft betekend aan de verhuurder vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

Gedaan te Brussel op

Voor de Regering:

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

§ 2. Les articles 2 à 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 à 33 et 36 sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 3. Les articles 13, 15, 18, 20, 22 à 24, 26, 27, 34 et 35 sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. L'article 25 est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§5 Les articles 28 et 30 s'appliquent aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance

Fait à Bruxelles, le

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

Op 5 december 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met territoriale ontwikkeling, en stadsvernieuwing, toerisme, de promotie van het imago van Brussel en biculturele zaken van gewestelijk belang verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest “houdende hervorming van de woninghuurovereenkomst”.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 23 januari 2024. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamer-voorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, 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. 75.029/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 31 januari 2024.

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 VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp 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) (artikelen 2 tot 36 van het voorontwerp), volgens de memorie van toelichting teneinde “de juridische obstakels weg te werken die de toegang tot degelijke, betaalbare en duurzame huisvesting voor kansarmen verhinderen”.

In die context wordt onder meer in een verbod voorzien om een woning te huur aan te bieden, te huur of ter beschikking te stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode vermelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting (artikel 5), die door het voorontwerp worden gewijzigd (artikel 4). De controlebevoegdheden van de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst op de naleving van die eisen worden uitgebreid (artikel 6). Er wordt gepreciseerd dat indien een woning met een verhuurverbod is opgedeeld in meerdere woningen, er voor elke nieuwe woning een conformiteitscontroleattest nodig is vooraleer de woning opnieuw te huur kan worden gesteld of verhuurd (artikel 8). De mogelijkheid om een administratieve geldboete op te leggen bij niet naleving van het verhuurverbod, wordt uitgebreid tot de onderverhuurder (artikel 9). In geval van herhuisvesting van de bewoner(s) van een woning waarvoor een verhuurverbod geldt, kunnen de kosten worden teruggevorderd van de verhuurder of van de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld (artikel 10). Hetzelfde geldt in geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, van verval van de huurovereenkomst door een verhuurverbod dat te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout, of van nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid (artikel 16, 9°).

(1) Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

Le 5 décembre 2023, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'intérêt régional à communiquer un avis dans un délai de trente jours, sur avant projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale «portant réforme du bail d'habitation».

Le projet a été examiné par la troisième chambre le 23 janvier 2024. La chambre était composée de Jeroen VAN NIEUWENHOVE, président de chambre, Koen MUYLLE et Elly VAN DE VELDE, conseillers d'État, Jan VELAERS et Bruno PEETERS, assesseurs, et Annemie GOOSSENS, 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° 75.029/3), dont le texte suit, a été donné le 31 janvier 2024.

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 L'AVANT-PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale soumis 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) (articles 2 à 36 de l'avant-projet), afin, selon l'exposé des motifs, de «corriger les obstacles juridiques empêchant l'accès au logement décent, abordable et pérenne des personnes précarisées».

Dans ce contexte, il est entre autres prévu d'interdire de proposer à la location, de mettre en location ou de donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 du Code bruxellois du Logement (article 5), exigences qui sont modifiées par l'avant-projet (article 4). Les pouvoirs de contrôle des agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale sur le respect de ces exigences sont étendus (article 6). Il est précisé que si un logement interdit à la location a été divisé en plusieurs logements, chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une attestation de contrôle de conformité avant de pouvoir à nouveau être mis en location ou loué (article 8). La possibilité d'imposer une amende administrative en cas de non-respect de l'interdiction de location est étendue au sous-bailleur (article 9). En cas de relogement du ou des occupants d'un logement frappé par une interdiction à la location, les frais peuvent être récupérés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition (article 10). Tel est le cas également en cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail en raison d'une interdiction à la location due à une faute imputable au bailleur, ou encore de nullité du bail au motif d'insalubrité (article 16, 9°).

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par «fondement juridique» la conformité avec les normes supérieures.

Ook wordt in een bescherming voorzien van de huurder die een klacht heeft ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst (artikel 6, 5°) of van de huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de paritaire huurcommissie (artikel 12, 2°).

Voorts wordt de precontractuele informatie aangevuld die de verhuurder moet verstrekken aan de huurder, en de niet-naleving van die verplichting wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete (artikel 13). De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed (artikel 14, 3°) of niet zonder meer het houden van gezelschapsdieren verbieden (artikel 15). De huurder wordt verplicht een verzekering tegen brand en waterschade af te sluiten (artikel 18).

Vervolgens wordt de regeling van werken die worden uitgevoerd in de loop van de huurovereenkomst (artikel 19) en van renovatiehuurovereenkomsten (artikel 20) gewijzigd, en wordt in een afzonderlijke regeling van de lasten voorzien (artikelen 21 en 22). Er wordt ook in een afzonderlijke regeling van de onderverhuring voorzien (artikelen 26 en 27). Een boetebeding bij vertraging van de betaling van de huur wordt verboden (artikel 23). Er wordt ook in een verplichting voorzien om in een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht op een gehuurd goed het type huurovereenkomst en de contactgegevens van de huurder te vermelden (artikel 25).

Voorts wordt de aanvang van de opzegtermijn geregeld (artikel 28), evenals de opzegging bij werken (artikel 30), en wordt bij de opzegging door de verhuurder van een huurovereenkomst van korte duur, voor de huurder in de mogelijkheid voorzien de huurovereenkomst ten allen tijde te beëindigen (artikel 31). In geval van uithuiszetting zonder uitvoerbare titel is de verhuurder een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur (artikel 29). De afvlakking van de huurprijs bij opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur wordt uitgebreid tot opzeggingen door de huurder (artikel 33). De huurwaarborg wordt teruggebracht tot twee maanden huur en de vormen van die waarborg worden limitatief vastgesteld (artikel 34). Er wordt een termijn bepaald waarbinnen de huurwaarborg moet worden teruggegeven (artikel 35).

In het verlengde van de ontworpen regelingen worden de “artikelen 1728ter en quater, 1728ter, § 1 en 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek” opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder (artikel 37).

Tenslotte wordt de inwerkingtreding en de toepassing van de aan te nemen ordonnantie geregeld (artikel 38).

BEVOEGDHEID

3.1. Sinds de zesde Staatshervorming wordt in artikel 6, § 1, IV, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 “tot hervorming der instellingen” bepaald dat de gewesten wat de huisvesting betreft bevoegd zijn voor “de huisvesting en de politie van woonegelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid” (1°) en voor “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan” (2°).

Er kan worden aangenomen dat de ontworpen regeling, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt opgemerkt, ingepast kan worden in die aangelegenheden en derhalve tot de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behoort.

3.2. Dat geldt ook voor het ontworpen artikel 220/1 van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 18 van het voorontwerp), dat voorziet in

Une protection du locataire qui a déposé une plainte adressée au Service d'inspection régionale (article 6, 5°) ou du locataire qui a saisi la commission paritaire locative (article 12, 2°) est prévue.

Par ailleurs, l'information contractuelle que le bailleur doit fournir au preneur est complétée, et le non-respect de cette obligation est sanctionné par une amende administrative (article 13). Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués (article 14, 3°) ou interdire purement et simplement la détention d'un animal de compagnie (article 15). Le preneur est obligé de contracter une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux (article 18).

Ensuite, le règlement relatif aux travaux réalisés en cours de bail (article 19) et aux baux de rénovation (article 20) est modifié et un régime distinct est prévu pour les charges (articles 21 et 22). La sous-location fait aussi l'objet d'un régime distinct (articles 26 et 27). Une clause pénale en cas de retard de paiement du loyer est prohibée (article 23). L'avant-projet prévoit l'obligation de mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire dans une convention renfermant une aliénation de droit réel portant sur un bien loué (article 25).

La prise de cours du délai de préavis est également réglée (article 28), de même que le congé pour travaux (article 30), et en cas de congé donné par le bailleur d'un bail de courte durée, la possibilité est prévue pour le preneur de mettre fin au bail à tout moment (article 31). En cas d'expulsion sans titre exécutoire, le bailleur est redevable d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer (article 29). Le lissage du loyer en cas de baux de courte durée successifs est étendu au congé donné par le preneur (article 33). La garantie locative est réduite à deux mois de loyer et les formes de cette garantie sont fixées de manière limitative (article 34). Un délai dans lequel la garantie locative doit être rendue est déterminé (article 35).

Dans le prolongement des régimes en projet, les «articles 1728ter et quater, 1728ter, § 1^{er}[.] et 1733 de l'ancien Code civil» sont abrogés pour ce qui concerne les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire (article 37).

Enfin, l'entrée en vigueur et l'application de l'ordonnance à adopter sont réglées (article 38).

COMPÉTENCE

3.1. Depuis la sixième réforme de l'État, l'article 6, § 1^{er}, IV, 1° et 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 «de réformes institutionnelles» dispose que les régions, en ce qui concerne le logement, sont compétentes pour «le logement et la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques» (1°) et pour «les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation» (2°).

Il peut être admis que la réglementation en projet, sous réserve des observations formulées ci-après, peut s'inscrire dans ces matières et relève dès lors de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

3.2. Cette observation s'applique également à l'article 220/1, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 18 de l'avant-projet), qui prévoit

de aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade,⁽²⁾ en dat de huurder⁽³⁾ verplicht hiertoe een verzekering af te sluiten “bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen” (ontworpen artikel 220/1, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode).

Het verzekeringsrecht behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid.⁽⁴⁾ Dat verhindert evenwel niet dat de gewesten, op grond van hun bevoegdheid voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen de huurder van dergelijke goederen mogen verplichten hun aansprakelijkheid voor brand te verzekeren. Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 “met betrekking tot de zesde Staatshervorming” blijkt immers dat tot die specifieke regels behoren de regels inzake “de aansprakelijkheid voor brand (met dien verstaande dat de bevoegdheid voor het verzekeringswezen en voor de algemene regels inzake burgerrechtelijke aansprakelijkheid federaal blijven)”.⁽⁵⁾

Met het ontworpen artikel 220/1 van de Brusselse Huisvestingscode wordt niet beoogd de verzekeringen zelf te regelen. Dat geldt ook voor de tweede paragraaf van dat artikel, naar luid waarvan de voormelde verzekeringen moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor een vergunning heeft of van de vergunning is vrijgesteld, overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 “op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen”. De vereiste een vergunning te hebben en de regels inzake de vrijstelling worden immers in die wet geregeld en vloeien niet voort uit de ontworpen regeling.

3.3. Een aantal bepalingen van het voorontwerp regelen echter aanlegenheden die tot de bevoegdheid van de federale overheid of van de gemeenschappen behoren.

3.4. Zo wordt in het ontworpen artikel 229, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 25 van het voorontwerp) bepaald dat een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht op een gehuurd goed het type huurovereenkomst en de contactgegevens van de huurder moet vermelden. Bijgevolg wordt de inhoud geregeld van de overeenkomst waarbij een zakelijk recht op een gehuurd goed wordt overgedragen, hetgeen een federale bevoegdheid is. Voor die bepaling moet dan ook een beroep kunnen worden gedaan op de impliciete bevoegdheden vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Het komt de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenwel voor dat de ontworpen regeling niet noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen bevoegdheden van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. In zoverre met de ontworpen regeling blijkens de memorie van toelichting wordt beoogd “aan de indeplaatsstelling van de verkrijger in de rechten en verplichtingen van de verkoper van de gehuurde zaak een automatisme” te verlenen, volstaat het immers te bepalen dat de verhuurder voor het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte brengt van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst, zonder dat de inhoud moet worden

la responsabilité du preneur pour l’incendie et les dégâts des eaux⁽²⁾, et qui oblige le preneur⁽³⁾ à conclure une assurance à cet effet «auprès d’un assureur autorisé ou exempté d’autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d’assurance ou de réassurance» (article 220/1, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement).

Le droit de l’assurance relève de la compétence de l’autorité fédérale⁽⁴⁾. Il n’en demeure pas moins que les régions, sur la base de leur compétence pour les règles spécifiques concernant la location des biens destinés à l’habitation, peuvent obliger le preneur de tels biens à assurer leur responsabilité en cas d’incendie. Il ressort en effet des travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 «relative à la sixième réforme de l’État» que ces règles spécifiques englobent les règles en matière de «responsabilité en cas d’incendie (étant entendu que les assurances et les règles générales concernant la responsabilité civile continuent à relever de la compétence fédérale)»⁽⁵⁾.

L’article 220/1, en projet, du Code bruxellois du Logement ne vise pas à régler les assurances mêmes. Il en va de même pour le paragraphe 2 de cet article, aux termes duquel les assurances précitées doivent être conclues auprès d’un assureur autorisé ou exempté d’autorisation, conformément à la loi du 13 mars 2016 «relative au statut et au contrôle des entreprises d’assurance ou de réassurance». L’exigence d’avoir une autorisation et les règles en matière d’exemption sont effectivement réglées dans cette loi et ne découlent pas des dispositions en projet.

3.3. Plusieurs dispositions de l’avant-projet règlent toutefois des matières qui relèvent de la compétence de l’autorité fédérale ou des communautés.

3.4. Ainsi, l’article 229, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 25 de l’avant-projet) dispose qu’une convention renfermant une aliénation de droit réel portant sur un bien loué doit mentionner le type de contrat de bail et les coordonnées du locataire. Par conséquent, il règle le contenu d’une convention par laquelle un droit réel sur un bien loué est aliéné, ce qui constitue une compétence fédérale. Cette disposition doit donc pouvoir se fonder sur les pouvoirs implicites prévus par l’article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980.

Il apparaît cependant au Conseil d’État, section de législation, que le régime en projet n’est pas nécessaire à l’exercice des compétences propres de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans la mesure où, selon l’exposé des motifs, le régime en projet vise à conférer «une automaticité à la subrogation de l’acquéreur dans les droits et obligations du vendeur de la chose louée», il suffit en effet de prévoir que, préalablement à la conclusion d’une convention d’aliénation d’un droit réel, le bailleur informe le candidat titulaire du droit réel du fait que le bien est loué et lui communique le type de contrat de bail, sans qu’il faille régler le contenu de la convention renfermant une aliénation de droit réel portant sur un

(2) Zie dienaangaande opmerking 9.

(3) Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen.

(4) Zie artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2^o, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

(5) *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83.

(2) Voir à ce sujet l’observation 9.

(3) Sauf si les parties en conviennent autrement.

(4) Voir l’article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980.

(5) *Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n^o 5-2232/1, p. 83.

geregeld van de overeenkomst waarbij een zakelijk recht op een gehuurd goed wordt overgedragen.⁽⁶⁾ Het ontworpen artikel 229, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet dan ook in die zin worden herzien.

3.5.1. Het ontworpen artikel 233/1, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 29 van het voorontwerp) voorziet in een stakingsvordering bij de voorzitter van de bevoegde rechtbank in geval een verhuurder overgaat tot een uithuiszetting zonder uitvoerbare titel of in geval hij opzettelijk en onrechtmatig de toegang tot de woning verhindert. Die vordering wordt “ingesteld en behandeld zoals in kort geding”. Ze kan worden ingesteld bij verzoekschrift, waarvan de inhoud en de neerlegging wordt geregeld.

3.5.2. Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof behoren de omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges tot de bevoegdheid van de federale wetgever.⁽⁷⁾ Bijgevolg zal voor het ontworpen artikel 233/1, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode⁽⁸⁾ moeten kunnen worden aangetoond dat aan de voorwaarden is voldaan om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. Thans bevat de memorie van toelichting dienaangaande geen enkele verantwoording.

3.5.3. Daarbij komt nog dat luidens het ontworpen artikel 233/1, § 3, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode over de stakingsvordering uitspraak wordt gedaan “niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafgerecht”. Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten is ingesteld, wordt over de strafvervolging pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting is de verjaring van de strafvordering geschorst (ontworpen artikel 233/1, § 3, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode).

Vermits ook het strafprocesrecht tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, moet ook voor deze bepalingen van het voorontwerp een beroep kunnen worden gedaan op de impliciete bevoegdheden. Het valt echter te betwijfelen of aan de voorwaarden daartoe is voldaan, en met name aan de vereisten dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is. De ontworpen regeling doet immers afbreuk aan het in artikel 4, eerste lid, van de voorafgaande titel bij het Wetboek van Strafvordering vervatte beginsel, naar luid waarvan de burgerlijke rechtsvordering wordt geschorst zolang niet definitief is beslist over de strafvordering die vóór of gedurende de burgerlijke rechtsvordering is ingesteld, in zoverre er gevaar bestaat voor onverenigbaarheid tussen de beslissing van de strafrechter en die van de burgerlijke rechter en onverminderd de uitzondering uitdrukkelijk bepaald door de wet.

3.6. In het ontworpen artikel 248, § 2, eerste lid, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 34, 2°, van het voorontwerp) wordt als een van

- (6) Bovendien impliceert niet elke overdracht van een zakelijk recht op het gehuurde goed, dat de verkrijger in de rechten en de verplichtingen treedt. Dat is met name niet het geval wanneer enkel de naakte eigendom op het gehuurde goed wordt overgedragen, in welk geval de houder van het vruchtgebruik optreedt als verhuurder (zie ook opmerking 11).
- (7) Zie onder meer: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3-B.5; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4-B.5; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3-B.4.2; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.4.4-B.5.2.
- (8) In het ontworpen artikel 7, § 2, eerste lid, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 6, § 1, 3°, van het voorontwerp) wordt weliswaar gewag gemaakt van de mededeling van de beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst door de griffie van de vrederechter aan de Gewestelijke Inspectiedienst, maar uit wat volgt (opmerking 7.1) blijkt dat het gaat om een loutere mogelijkheid, en niet om een verplichting, zodat de federale bevoegdheid niet wordt betreden.

bien loué⁽⁶⁾. On reverra dès lors l'article 229, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement dans ce sens.

3.5.1. L'article 233/1, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 29 de l'avant-projet) prévoit une action en cessation devant le président du tribunal compétent lorsqu'un bailleur procède à une expulsion sans titre exécutoire ou qu'il entrave de manière délibérée et fautive l'accès à l'habitation. Cette action est «formée et instruite selon les formes du référé». Elle peut être formée par requête, dont le contenu et le dépôt sont réglés.

3.5.2. Selon la jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, la définition des compétences des juridictions et la fixation des règles de procédure applicables aux juridictions relèvent de la compétence du législateur fédéral⁽⁷⁾. Par conséquent, pour l'article 233/1, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement⁽⁸⁾, il faudra pouvoir démontrer que les conditions permettant d'invoquer l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont remplies. Pour l'heure, l'exposé des motifs ne contient aucune justification à ce sujet.

3.5.3. En outre, selon l'article 233/1, § 3, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, il est statué sur l'action en cessation «monobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale». Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée a été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance (article 233/1, § 3, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement).

Dès lors que la procédure pénale relève aussi de la compétence de l'autorité fédérale, ces dispositions de l'avant-projet doivent elles aussi pouvoir s'appuyer sur les compétences implicites. Il est toutefois douteux que soient remplies les conditions prévues à cet effet, notamment les exigences selon lesquelles la matière se prête à un régime différencié et l'incidence des dispositions en cause sur cette matière n'est que marginale. Le régime en projet porte en effet atteinte au principe inscrit à l'article 4, alinéa 1^{er}, du titre préliminaire du Code d'instruction criminelle, aux termes duquel l'exercice de l'action civile est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique, intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile, pour autant qu'il existe un risque de contradiction entre les décisions du juge pénal et du juge civil et sans préjudice des exceptions expressément prévues par la loi.

3.6. L'article 248, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 34, 2°, de l'avant-projet) prévoit que la garantie locative

- (6) En outre, toutes les aliénations d'un droit réel portant sur un bien loué n'impliquent pas que l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations. Tel n'est notamment pas le cas lorsque seule la nue-propriété sur le bien loué est aliénée, auquel cas le détenteur de l'usufruit agit en tant que bailleur (voir aussi l'observation 11).
- (7) Voir notamment: C.C., 14 juillet 1997, n° 46/97, B.3-B.5; C.C., 16 décembre 1998, n° 139/98, n° 3; C.C., 1^{er} mars 2001, n° 27/2001, B.4-B.5; C.C., 28 octobre 2004, n° 168/2004, B.3.3-B.4.2; C.C., 24 février 2011, n° 29/2011, B.4.4-B.5.2.
- (8) Si l'article 7, § 2, alinéa 1^{er}, 5°, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 6, § 1^{er}, 3°, de l'avant-projet) mentionne bien la communication de la décision de résolution judiciaire du bail par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale, il ressort toutefois de ce qui suit (observation 7.1) qu'il s'agit d'une simple possibilité et non d'une obligation, si bien qu'il n'est pas empiété sur la compétence fédérale.

de mogelijke vormen die de huurwaarborg kan aannemen, voorzien in “een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling”. Artikel 34, 5°, van het voorontwerp strekt tot wijziging van artikel 248, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, waarin wordt bepaald dat, wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daar om verzoekt bij de financiële instelling.

In advies 62.525/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent een gelijkaardige regeling het volgende opgemerkt:

«Uit artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp vloeit voort dat de huurwaarborg de vorm kan aannemen van “een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling”. Als de huurder kiest voor die bankwaarborg “is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat” (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp).

In tegenstelling tot de federale overheid, die overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 “betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn” – bevoegd is om taken van de OCMW’s te regelen,⁽⁹⁾ en de gemeenschappen die bevoegd zijn inzake maatschappelijk welzijn,⁽¹⁰⁾ zijn de gewesten in beginsel niet bevoegd om opdrachten te geven aan het OCMW.

Artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp is bestaanbaar met die bevoegdheidsverdeling voor zover de bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling louter een van de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder enige verplichting voor de OCMW’s om een dergelijk contract aan te gaan. Indien daarentegen artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp zo moet worden begrepen dat de OCMW’s verplicht zijn om een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling, wordt een aangelegenheid geregeld die niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort.

Door te bepalen dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp), wordt alleszins een opdracht gegeven aan het OCMW en derhalve een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat het OCMW dat in kennis wordt gesteld van een vonnis tot uithuiszetting, “op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht” hulp aanbiedt.

Om die bepalingen te kunnen aannemen, moet de decreetgever een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die bepalingen als noodzakelijk kunnen worden beschouwd voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, dat de aangelegenheden waarop zij betrekking hebben zich lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag ervan op die aangelegenheden slechts marginaal is.

(9) Voetnoot 13 van het aangehaalde advies: Adv.RvS 26.042/2 van 5 mei 1997 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 30 november 1998 “tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting”, *Parl. St. Kamer* 1996-97, nr. 1157/001, 12, opmerking 5.

(10) Voetnoot 14 van het aangehaalde advies: Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

peut prendre notamment la forme d’une «garantie bancaire résultant d’un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA». L’article 34, 5°, de l’avant-projet vise à modifier l’article 248, § 5, du Code bruxellois du Logement, qui prévoit que lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, résultant d’un contrat type entre un CPAS et une institution financière, c’est le CPAS qui effectue la demande auprès de l’institution financière.

À propos d’un régime similaire, dans l’avis 62.525/3, le Conseil d’État, section de législation, a observé ce qui suit:

«Uit artikel 38, § 1^{er}, tweede lid, van het ontwerp vloeit voort dat de huurwaarborg de vorm kan aannemen van «een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling». Als de huurder kiest voor die bankwaarborg «is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat» (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp).

In tegenstelling tot de federale overheid, die overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 «betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn» – bevoegd is om taken van de OCMW’s te regelen,⁽⁹⁾ en de gemeenschappen die bevoegd zijn inzake maatschappelijk welzijn,⁽¹⁰⁾ zijn de gewesten in beginsel niet bevoegd om opdrachten te geven aan het OCMW.

Artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp is bestaanbaar met die bevoegdheidsverdeling voor zover de bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling louter een van de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder enige verplichting voor de OCMW’s om een dergelijk contract aan te gaan. Indien daarentegen artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp zo moet worden begrepen dat de OCMW’s verplicht zijn om een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling, wordt een aangelegenheid geregeld die niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort.

Door te bepalen dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp), wordt alleszins een opdracht gegeven aan het OCMW en derhalve een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat het OCMW dat in kennis wordt gesteld van een vonnis tot uithuiszetting, «op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht» hulp aanbiedt.

Om die bepalingen te kunnen aannemen, moet de decreetgever een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die bepalingen als noodzakelijk kunnen worden beschouwd voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, dat de aangelegenheden waarop zij betrekking hebben zich lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag ervan op die aangelegenheden slechts marginaal is.

(9) Note de bas de page 13 de l’avis cité: Adv.RvS 26.042/2 van 5 mei 1997 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 30 november 1998 «tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting», *Parl. St. Kamer* 1996-97, nr. 1157/001, 12, opmerking 5.

(10) Note de bas de page 14 de l’avis cité: Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Vermits de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp ertoe beperkt zijn de wettelijke opdracht van de OCMW's in herinnering te brengen, kan er alvast worden aangenomen dat er slechts een marginale weerslag is op de gemeenschapsaangelegenheid, al rijst de vraag naar de noodzakelijkheid van die regeling. Ook de opdracht om bij de financiële instelling te verzoeken om een bankwaarborg lijkt een eerder marginale impact te hebben.

Dat is echter minder vanzelfsprekend indien het OCMW verplicht zou zijn een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling ten gevolge waarvan een bankwaarborg wordt toegekend. Een dergelijke verplichting kan immers financiële gevolgen hebben voor de OCMW's in kwestie, indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Het staat aan de steller van het ontwerp om aan te tonen dat desalniettemin de voorwaarden zijn vervuld om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.⁽¹¹⁾

Hetzelfde geldt voor de ontworpen regeling. Te dien aanzien moet worden vastgesteld dat in de memorie van toelichting thans alvast niet wordt uiteengezet waarom is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

ALGEMENE OPMERKINGEN

4. Het voorontwerp moet aan een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht worden onderworpen. Ook de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het voorontwerp moet worden nagegaan. Bij wijze van voorbeeld⁽¹²⁾ kan op het volgende worden gewezen:

- in artikel 4 van het voorontwerp is de vermelding “§ 1” overbodig, vermits dat artikel slechts één paragraaf telt. Voorts schrijve men in de Nederlandse tekst van punt 1° van die bepaling “en de productie van warm water” (in plaats van “ende productie van warm”);
- artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode werd opgeheven bij artikel 5 van de ordonnantie van 27 juli 2017 “houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst”. Bijgevolg schrijve men in de inleidende zin van artikel 5 van het voorontwerp: “Artikel 5 van dezelfde Code, opgeheven bij de ordonnantie van 27 juli 2017, wordt hersteld als volgt”;
- in artikel 6, § 2, 2°, van het voorontwerp schrijve men “Het zesde lid, dat het zevende lid wordt.” (in plaats van “Het vroegere zesde lid”). Hetzelfde geldt voor punt 3° van die bepaling, waarin gewag wordt gemaakt van “het vroegere zevende lid”;
- in de Nederlandse tekst van artikel 6, § 2, 3°, eerste streepje, van het voorontwerp schrijve men “of als de woning niet conform is” (in plaats van “of is de woning niet conform”), teneinde die bepaling in overeenstemming te brengen met de Franse tekst (“ou si le logement n'est pas conforme”);
- in de Nederlandse tekst van artikel 16, 3°, 5°, 6°, 7°, van het voorontwerp wordt in sommige gevallen gewag gemaakt van “geschrapt” en in andere van “opgeheven”. Net zoals in de Franse tekst (“abrogé/abrogés”) moet in de Nederlandse tekst systematisch “opgeheven” worden geschreven. Bovendien telt artikel 16 twee punten 7°, hetgeen moet worden verholpen;

(11) Adv.RvS 62.525/3 van 22 december 2017 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van het Vlaamse Gewest van 9 november 2018 “houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”, *Parl. St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/1, 173-174, opmerking 4.2.

(12) Overigens vertoont de memorie van toelichting ook tal van taalkundige tekortkomingen. Bovendien stemt het opschrift ervan niet overeen met het opschrift van het voorontwerp.

Vermits de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp ertoe beperkt zijn de wettelijke opdracht van de OCMW's in herinnering te brengen, kan er alvast worden aangenomen dat er slechts een marginale weerslag is op de gemeenschapsaangelegenheid, al rijst de vraag naar de noodzakelijkheid van die regeling. Ook de opdracht om bij de financiële instelling te verzoeken om een bankwaarborg lijkt een eerder marginale impact te hebben.

Dat is echter minder vanzelfsprekend indien het OCMW verplicht zou zijn een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling ten gevolge waarvan een bankwaarborg wordt toegekend. Een dergelijke verplichting kan immers financiële gevolgen hebben voor de OCMW's in kwestie, indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Het staat aan de steller van het ontwerp om aan te tonen dat desalniettemin de voorwaarden zijn vervuld om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.⁽¹¹⁾

Il en va de même pour le régime en projet. À cet égard, il y a lieu de constater que pour l'heure, l'exposé des motifs n'expose pas pourquoi les conditions permettant de recourir aux compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 sont remplies.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

4. L'avant-projet doit être soumis à un examen approfondi sur le plan de la correction de la langue et de la légistique. La concordance entre les versions française et néerlandaise de l'avant-projet doit elle aussi être vérifiée. À titre d'exemples⁽¹²⁾, on peut relever les points suivants:

- à l'article 4 de l'avant-projet, la mention «§ 1^{er}» est superflue puisque cet article ne compte qu'un seul paragraphe. Par ailleurs, on écrira dans le texte néerlandais du 1° de cette disposition «en de productie van warm water» (au lieu de «ende productie van warm»);
- l'article 5 du Code bruxellois du Logement a été abrogé par l'article 5 de l'ordonnance du 27 juillet 2017 «visant la régionalisation du bail d'habitation». Par conséquent, on écrira dans la phrase liminaire de l'article 5 de l'avant-projet: «L'article 5 du même Code, abrogé par l'ordonnance du 27 juillet 2017, est rétabli dans la rédaction suivante»;
- à l'article 6, § 2, 2°, de l'avant-projet, on écrira «L'alinéa 6, qui devient l'alinéa 7» (au lieu de «L'alinéa 6 ancien»). La même observation s'applique au 3° de cette disposition, qui fait état de «l'alinéa 7 ancien»;
- dans le texte néerlandais de l'article 6, § 2, 3°, premier tiret, de l'avant-projet, on écrira «of als de woning niet conform is» (au lieu de «of is de woning niet conform»), afin d'harmoniser cette disposition avec le texte français («ou si le logement n'est pas conforme»);
- dans le texte néerlandais de l'article 16, 3°, 5°, 6°, 7°, de l'avant-projet, on trouve dans certains cas «geschrapt» et dans d'autres «opgeheven». À l'instar du texte français («abrogé/abrogés»), il faut systématiquement écrire dans le texte néerlandais «opgeheven». En outre, l'article 16 compte deux 7°, ce qu'il convient de corriger;

(11) Avis C.E. 62.525/3 du 22 décembre 2017 sur un avant-projet devenu le décret de la Région flamande du 9 novembre 2018 «houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan», *Doc. parl.*, Parl. fl., 2017-2018, n° 1612/1, pp. 173-174, observation 4.2.

(12) L'exposé des motifs présente par ailleurs lui aussi de nombreux manquements au niveau de la correction de la langue. En outre, son intitulé ne correspond pas à celui de l'avant-projet.

- in artikel 19, 5°, van het voorontwerp schrijve men “Paragraaf 2, die paragraaf 3 wordt,” (in plaats van “De vroegere § 2”). Gelet hierop moet ook de bestaande paragraaf 3 van artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode worden vernummerd;
- in het ontworpen artikel 233/1, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 29 van het voorontwerp) moet worden verwezen naar “paragraaf 1”, in plaats van naar “het eerste lid”;
- artikel 32, 2° en 3°, eerste streepje, van het voorontwerp zijn dubbelop, vermits zij dezelfde wijziging van artikel 240, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode beogen;
- in de Nederlandse tekst van artikel 32, 4°, van het voorontwerp moet, net zoals in de Franse tekst, worden verwezen naar het derde lid (in plaats van naar “paragraaf 3”);
- de Nederlandse tekst van artikel 36 van het voorontwerp is een letterlijke vertaling van de Franse tekst en is niet aangepast aan de tekst van artikel 251 van de Brusselse Huisvestingscode, tot wijziging waarvan die bepaling strekt. De Nederlandse tekst van die bepaling moet dan ook volledig worden herzien;
- in artikel 37 van het voorontwerp moet niet afzonderlijk in de opheffing van artikel 1728ter, § 1, van het oud Burgerlijk Wetboek worden voorzien. Die opheffing zit immers reeds vervat in de opheffing van het ganse artikel 1728ter waarin artikel 37 van het voorontwerp eveneens voorziet. Bovendien schrijve men “De artikelen 1278 ter, 1278quater en 1733” in plaats van “Artikelen 1728ter en quater, 1728ter, § 1, en 1733”.

5. In de ontworpen artikelen 7, § 2, derde lid, en 107/2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikelen 6, § 1, 5°, en 12, 2°, van het voorontwerp) wordt in een beschermingsmechanisme voorzien voor een huurder die een klacht heeft ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst respectievelijk die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de paritaire huurcommissie. In het eerste geval wordt de opzegging van de verhuurder opgeschort tijdens de periode vanaf de dag die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie (lees: “de Gewestelijke Inspectiedienst”) of de gemachtigde ambtenaar en heeft ze slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Huisvestingsinspectie (lees: “de Gewestelijke Inspectiedienst”) bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is. In het tweede geval wordt de opzegging van de verhuurder opgeschort gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking en heeft ze slechts uitwerking na het verstrijken van die periode.

Uit de memorie van toelichting blijkt evenwel dat die regelingen niet van toepassing zijn op een opzegging die wordt betekend voordat een klacht is ingediend of nadat de Gewestelijke Inspectiedienst, de gemachtigde ambtenaar of de paritaire huurcommissie een beslissing heeft genomen. Dat blijkt evenwel onvoldoende uit de tekst van de ontworpen bepalingen, die in algemene bewoordingen gewag maken van de opzegging door de verhuurder, zonder een onderscheid te maken tussen een opzegging gegeven voor het indienen van een klacht en de opzegging gegeven erna. In zoverre met de ontworpen regelingen wordt beoogd de huurder te beschermen tegen represaillemaatregelen van de verhuurder, zou het nochtans onredelijk zijn dat beschermingsmechanisme uit te breiden tot het geval waarin de klacht volgt op de opzegging, in plaats van eraan vooraf te gaan. Bijgevolg moet in de ontworpen artikelen 7, § 2, derde lid, en 107/2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden verduidelijkt dat het beschermingsmechanisme waarin wordt voorzien enkel van toepassing is op de opzegging van de verhuurder gegeven na het indienen van de klacht.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 5

6. Luidens het ontworpen artikel 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden toeristische logies in de zin van de ordonnantie van 8 mei 2014 “betreffende het toeristische logies” uitgesloten van het

- à l’article 19, 5°, de l’avant-projet, on écrira «Le paragraphe 2, qui devient le paragraphe 3,» (au lieu de «Le § 2 ancien»). En conséquence, l’actuel paragraphe 3 de l’article 221 du Code bruxellois du Logement devra aussi être renuméroté;
- l’article 233/1, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 29 de l’avant-projet) doit renvoyer au «paragraphe 1^{er}», et non à «l’alinéa 1^{er}»;
- à l’article 32, les 2° et 3°, premier tiret, de l’avant-projet sont redondants, dès lors qu’ils visent la même modification de l’article 240, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement;
- le texte néerlandais de l’article 32, 4°, de l’avant-projet doit, à l’instar du texte français, renvoyer à l’alinéa 3 (et non au «paragraaf 3»);
- le texte néerlandais de l’article 36 de l’avant-projet est une traduction littérale du texte français et n’est pas adapté au texte de l’article 251 du Code bruxellois du Logement, dont il vise la modification. On reverra complètement le texte néerlandais de cette disposition;
- à l’article 37 de l’avant-projet, il ne faut pas prévoir distinctement l’abrogation de l’article 1728ter, § 1^{er}, de l’ancien Code civil. En effet, cette abrogation est déjà comprise dans l’abrogation de l’ensemble de l’article 1728ter, également prévue par l’article 37 de l’avant-projet. En outre, on écrira «Les articles 1278 ter, 1278quater et 1733» au lieu de «Les articles 1728ter et quater, 1728ter, § 1^{er}, et 1733».

5. Les articles 7, § 2, alinéa 3, et 107/2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (articles 6, § 1^{er}, 5°, et 12, 2°, de l’avant-projet) prévoient un mécanisme de protection pour un locataire qui, respectivement, a déposé une plainte auprès du Service d’inspection régionale et a saisi la commission paritaire locative. Dans le premier cas, le congé notifié par le bailleur est suspendu pendant la période allant du lendemain de l’introduction de la plainte jusqu’à la décision de l’inspection du logement (lire: «du Service d’inspection régionale») ou du fonctionnaire délégué et ne produit ses effets rétroactifs que si l’inspection du logement (lire: «du Service d’inspection régionale») confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte. Dans le deuxième cas, le congé notifié par le bailleur est suspendu pendant une période de trois mois à dater du lendemain de la saisine et ne produit ses effets rétroactifs qu’à l’expiration de ce délai.

Il ressort toutefois de l’exposé des motifs que ces régimes ne sont pas applicables à un congé notifié avant le dépôt de plainte ou après que le Service d’inspection régionale, le fonctionnaire délégué ou la commission paritaire locative a pris une décision. Or, cela ne ressort pas suffisamment du texte des dispositions en projet, qui mentionnent en des termes généraux le congé donné par le bailleur, sans opérer de distinction entre un congé donné avant le dépôt d’une plainte et le congé donné après le dépôt d’une plainte. Dans la mesure où les régimes en projet visent à protéger le locataire contre des mesures de représailles du bailleur, il serait pourtant déraisonnable d’étendre le mécanisme de protection au cas dans lequel la plainte suit le congé, au lieu de le précéder. Par conséquent, les articles 7, § 2, alinéa 3, et 107/2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement doivent préciser que le mécanisme de protection prévu s’applique uniquement au congé donné par le bailleur après l’introduction de la plainte.

EXAMEN DU TEXTE

Article 5

6. Selon l’article 5, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, les hébergements touristiques au sens de l’ordonnance du 8 mai 2014 «relative à l’hébergement touristique» sont exclus de l’in-

in eerste lid van die bepaling vervatte verbod een woning te huur aan te bieden, te huur of ter beschikking te stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 van die code bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande gesteld dat “[o]ok gebruiksovereenkomsten tussen een verkoper en een koper in het kader van de verkoop van zijn onroerend goed (advies ARH van 13 oktober 2023 en advies Notarissen van 18 oktober 2023) en tijdelijke gebruiksovereenkomsten van sociale aard (advies BFUH van 13 oktober 2023) [...] uitgesloten [zijn] van de bevoegdheid van de DGHI”.

Dat blijkt echter geenszins uit de ontworpen bepaling. Gelet op het ruime toepassingsgebied van het eerste lid van die bepaling, en met name het gegeven dat het verbod ook geldt voor het ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zouden die bijkomende uitsluitingen uitdrukkelijk in het ontworpen artikel 5 van de Brusselse Huisvestingscode moeten worden vermeld.

Artikel 6

7.1. In het ontworpen artikel 7, § 2, eerste lid, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 6, § 1, 3°, van het voorontwerp) wordt gewag gemaakt van een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 219, § 3, eerste lid, van die code “die door de griffie van de vrederechter is medegedeeld aan de Gewestelijke Inspectiedienst”.

Gevraagd of aldus in een verplichting wordt voorzien om dergelijke beslissingen mee te delen aan de Gewestelijke Inspectiedienst, antwoordde de gemachtigde:

“Aucune obligation n’incombe aux Juges de Paix ou aux greffiers de communiquer les jugements à la Direction de l’Inspection du Logement (DIRL).

Toutefois, il résulte d’une consultation de certains juges de paix sur le projet d’ordonnance que ceux-ci sont demandeurs de pouvoir initier une procédure administrative auprès de la DIRL lorsqu’ils ont prononcé une décision de résolution judiciaire pour insalubrité. Le Code du Logement dispose actuellement en son article 7§ 2 qu’une enquête de l’inspection du Logement peut être initiée notamment d’initiative ou sur la base d’une plainte de tout tiers intéressé. L’article 6, § 1, 3° projeté vise tout au plus à préciser dans le Code cette faculté pour le juge de paix.

Afin de clarifier le texte, si votre Conseil l’estime nécessaire, le 5° projeté peut être adapté comme suit:

5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l’article 219, § 3, al. 1^{er} et communiquée d’initiative par le greffé de la justice de paix au Service d’inspection régionale.”

Hiermee kan worden ingestemd.

7.2. Artikel 6, § 2, 3°, eerste streepje, van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 7, § 3, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “of is de woning niet conform (lees: of als de woning niet conform is)” in te voegen.

In het bestaande artikel 7, § 3, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt reeds het geval vermeld dat de werken die vereist zijn om te beantwoorden aan de in artikel 4 van die code vermelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting niet worden uitgevoerd binnen de gestelde termijn, hetgeen impliceert dat de woning “niet conform is”. In het licht hiervan rijst de vraag naar het waarom van de ontworpen toevoeging.

terdiction, contenue à l’alinéa 1^{er} de cette disposition, de proposer à la location, mettre en location ou donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4 de ce code.

À ce sujet, l’exposé des motifs indique que «[s]ont également exclus de la compétence de la DIRL les conventions d’occupation conclues entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l’aliénation de son bien (avis CCL du 13 octobre 2023 et avis Notaires du 18 octobre 2023) et les conventions d’occupation temporaire à caractère social (avis Fébul du 13 octobre 2023)».

Ce point ne ressort toutefois aucunement de la disposition en projet. Compte tenu du champ d’application étendu de l’alinéa 1^{er} de cette disposition, et notamment de la circonstance que l’interdiction s’applique également au fait de donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4 du Code bruxellois du Logement, l’article 5, en projet, du Code bruxellois du Logement devrait mentionner expressément ces exclusions supplémentaires.

Article 6

7.1. L’article 7, § 2, alinéa 1^{er}, 5°, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 6, § 1^{er}, 3°, de l’avant-projet) fait état d’une décision de résolution judiciaire du bail, prise en application de l’article 219, § 3, alinéa 1^{er}, de ce code et «communiquée par le greffé de la justice de paix au Service d’inspection régionale».

À la question de savoir s’il est ainsi prévu une obligation de communiquer de telles décisions au Service d’inspection régionale, le délégué a donné la réponse suivante:

«Aucune obligation n’incombe aux Juges de Paix ou aux greffiers de communiquer les jugements à la Direction de l’Inspection du Logement (DIRL).

Toutefois, il résulte d’une consultation de certains juges de paix sur le projet d’ordonnance que ceux-ci sont demandeurs de pouvoir initier une procédure administrative auprès de la DIRL lorsqu’ils ont prononcé une décision de résolution judiciaire pour insalubrité. Le Code du Logement dispose actuellement en son article 7§ 2 qu’une enquête de l’inspection du Logement peut être initiée notamment d’initiative ou sur la base d’une plainte de tout tiers intéressé. L’article 6, § 1^{er}, 3° projeté vise tout au plus à préciser dans le Code cette faculté pour le juge de paix.

Afin de clarifier le texte, si votre Conseil l’estime nécessaire, le 5° projeté peut être adapté comme suit:

5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l’article 219, § 3, al. 1^{er} et communiquée d’initiative par le greffé de la justice de paix au Service d’inspection régionale.»

On peut se rallier à cette suggestion.

7.2. L’article 6, § 2, 3°, premier tiret, de l’avant-projet vise à ajouter dans l’article 7, § 3, alinéa 7, du Code bruxellois du Logement, les mots «ou si le logement n’est pas conforme» (lire dans le texte néerlandais: «of als de woning niet conform is»).

L’article 7, § 3, alinéa 7, existant, du Code bruxellois du Logement mentionne déjà le cas où les travaux requis pour satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité et d’équipement, mentionnées à l’article 4 de ce code, ne sont pas réalisés dans le délai imparti, ce cas impliquant déjà que le logement «n’est pas conforme». Au regard de ce qui précède, la question se pose de savoir pour quel motif l’ajout en projet est suggéré.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

«Il arrive que de nouveaux défauts apparaissent dans le bien entre la première et la seconde visite ou que les travaux réalisés après la première visite ne soient pas conformes en sorte que de nouveaux travaux seront nécessaires, lesquels travaux ne figurent dès lors pas dans la liste de travaux à réaliser. Or, ces défauts, selon leur importance, peuvent requérir une interdiction de mise à la location.»

De door de ontworpen regeling geïmagineerde hypothese zou duidelijker tot uiting kunnen komen door in het ontworpen artikel 7, § 3, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode te schrijven “of als de woning nog steeds niet conform is”. Alleszins zal de draagwijdte van de ontworpen toevoeging in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

Artikel 16

8.1. Artikel 16, 2°, van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 219, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “en bij het betrekken van de woning door de huurder voor goederen die worden verhuurd waar werken worden uitgevoerd” in te voegen.

Uit het bestaande artikel 219, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit thans reeds voort dat de in het ontworpen eerste lid bepaalde voorwaarde, namelijk dat de te huur aangeboden, verhuurde of bewoonde woning moet voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, op elk moment geldt. Gevraagd naar de draagwijdte van de ontworpen toevoeging, antwoordde de gemachtigde:

«En vertu du projet, tous les logements proposés à la location, loués, ou occupés, doivent respecter les normes de salubrité à n’importe quel moment sauf pour les logements proposés à la location ou loués qui doivent faire l’objet de travaux. Ces derniers ne devront répondre aux exigences essentielles de salubrité qu’au moment où ils sont occupés par le locataire.»

Uit het antwoord van de gemachtigde blijkt dat met de ontworpen bepaling wordt beoogd in een uitzondering te voorzien op het in artikel 219, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde vereiste dat de te huur aangeboden of verhuurde woningen moeten voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting. Dat blijkt evenwel onvoldoende uit de tekst van de ontworpen bepaling. Artikel 16, 2°, van het voorontwerp moet dan ook worden herzien, bijvoorbeeld door na artikel 219, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode een nieuw lid in te voegen naar luid waarvan in afwijking van dat tweede lid, voor goederen die worden te huur aangeboden of verhuurd, waaraan werken worden uitgevoerd, aan de in het eerste lid vermelde vereisten moet worden voldaan bij het betrekken van de woning door de huurder.

8.2. In het ontworpen artikel 219, § 6, tweede lid, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 16, 9°, van het voorontwerp) wordt gewag gemaakt van “de niet-buitensporige huur”.

Gevraagd wat hiermee wordt bedoeld, verklaarde de gemachtigde:

«Le loyer abusif est défini à l’article 224 actuel du Code, il s’agit notamment du loyer qui dépasse de vingt pour cent le loyer de référence sans justifier d’éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.»

Uit het antwoord van de gemachtigde kan worden opgemaakt dat het bedrag van de nieuwe huur, op grond waarvan een deel wordt berekend van de kosten van de herhuisvesting die de verhuurder moet dragen, desgevallend zal worden verminderd tot de referentiehuurprijs, verhoogd met twintig procent. Dit zou in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

À ce sujet, le délégué a donné les éclaircissements suivants:

«Il arrive que de nouveaux défauts apparaissent dans le bien entre la première et la seconde visite ou que les travaux réalisés après la première visite ne soient pas conformes en sorte que de nouveaux travaux seront nécessaires, lesquels travaux ne figurent dès lors pas dans la liste de travaux à réaliser. Or, ces défauts, selon leur importance, peuvent requérir une interdiction de mise à la location.»

L’hypothèse visée par le dispositif en projet pourrait être exprimée plus clairement en écrivant dans l’article 7, § 3, alinéa 7, en projet, du Code bruxellois du Logement «ou si le logement n’est toujours pas conforme». Il faudra en tout cas préciser la portée de l’ajout en projet dans l’exposé des motifs.

Article 16

8.1. L’article 16, 2°, de l’avant-projet vise à insérer les mots «et à l’entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l’objet de travaux» dans l’article 219, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement.

Il découle actuellement déjà de l’article 219, § 2, alinéa 2, existant, du Code bruxellois du Logement que la condition fixée à l’alinéa 1^{er} en projet, à savoir que le logement proposé à la location, loué ou occupé doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’équipement, s’applique à tout moment. Interrogé sur la portée de l’ajout en projet, le délégué a répondu:

«En vertu du projet, tous les logements proposés à la location, loués, ou occupés, doivent respecter les normes de salubrité à n’importe quel moment sauf pour les logements proposés à la location ou loués qui doivent faire l’objet de travaux. Ces derniers ne devront répondre aux exigences essentielles de salubrité qu’au moment où ils sont occupés par le locataire.»

Il ressort de la réponse du délégué que la disposition en projet a pour objet de prévoir une exception à l’exigence mentionnée à l’article 219, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, selon laquelle les logements proposés à la location ou loués doivent satisfaire aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’équipement. Cette intention ne ressort cependant pas suffisamment du texte de la disposition en projet. Il faudra dès lors revoir l’article 16, 2°, de l’avant-projet en insérant, par exemple, après l’article 219, § 2, alinéa 2, du Code bruxellois du Logement un nouvel alinéa aux termes duquel par dérogation à cet alinéa 2, il doit être satisfait, à l’entrée du locataire dans le logement, aux exigences mentionnées à l’alinéa 1^{er} pour les biens proposés à la location ou mis en location qui font l’objet de travaux.

8.2. À l’article 219, § 6, alinéa 2, 4°, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 16, 9°, de l’avant-projet), il est fait mention d’un «loyer non-abusif».

À la question de savoir ce que cela implique, le délégué a répondu:

«Le loyer abusif est défini à l’article 224 actuel du Code, il s’agit notamment du loyer qui dépasse de vingt pour cent le loyer de référence sans justifier d’éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.»

Il peut se déduire de la réponse fournie par le délégué que le montant du nouveau loyer sur la base duquel est calculée une partie des frais de relogement à la charge du bailleur, sera le cas échéant ramené au loyer de référence, majoré de vingt pour cent. Il faudrait le préciser dans l’exposé des motifs.

Artikel 18

9. Luidens het ontworpen artikel 220/1, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode is de huurder aansprakelijk voor brand. In het opschrift van die bepaling, en in paragraaf 2, tweede lid, ervan, wordt echter gewag gemaakt van de verzekering “tegen brand en waterschade”.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, liet de gemachtigde weten dat wel degelijk een verzekering tegen brand en waterschade wordt bedoeld:

“Le § 2 mentionne bien que le preneur contracte une assurance contre l’incendie et le dégâts des eaux.”

Bijgevolg moet in paragraaf 1 van die bepaling ook waterschade worden vermeld.

Artikel 22

10.1. Luidens het ontworpen artikel 224/3, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode mag, in geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek, het door de verhuurder aan de huurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 “tot opstelling van een kader voor het waterbeleid”, het zogenaamde lektarief.

Gevraagd of die beperking ook geldt indien de verhuurder zelf niet het zogenaamde lektarief heeft kunnen genieten, antwoordde de gemachtigde:

“Il incombe au bailleur de demander l’application du tarif réduit visé à l’article 38/2, premier tiret, deuxième phrase, de l’ordonnance du 20 octobre 2006 lorsque la situation y est applicable. S’il ne le fait pas, il assume la différence de tarif qui ne peut pas être répercutée sur le locataire.”

In zoverre uit het antwoord van de gemachtigde kan worden opgemaakt dat de ontworpen regeling beoogt de verhuurder te sanctioneren die heeft nagelaten het lektarief aan te vragen, kan de ontworpen regeling slechts worden aanvaard voor zover, indien de verhuurder het lektarief aanvraagt, hij slechts in de mate dat hij het ook krijgt, verplicht zal zijn dat tarief aan te rekenen aan zijn huurder. Dit zou in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

10.2. Uit het ontworpen artikel 224/3, § 3, vloeit voort dat een rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de huurder slechts betrekking kan hebben op “ten hoogste vijf jaarlijkse verbruiksperiodes”, terwijl een rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de verhuurder betrekking kan hebben op “alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft”. In het laatste geval kan die rectificatie betrekking hebben op meer dan vijf jaarlijkse verbruiksperiodes, indien de fout betrekking heeft op meer dan vijf verbruiksperiodes.

Gevraagd hoe het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit kan worden verantwoord in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, antwoordde de gemachtigde:

“Il revient au bailleur d’établir le décompte annuel et c’est lui seul qui détient l’ensemble des informations de facturation. La rectification en faveur de l’occupant doit dès lors être autorisée pour toutes les périodes annuelles de consommation couvertes par l’erreur. À défaut de quoi cela reviendrait à cautionner un enrichissement sans cause dans le chef du bailleur. À l’inverse, autoriser une rectification en faveur du bailleur au-delà de la période de deux ans alors que cette responsabilité lui incombe seul, serait très lourde pour l’occupant qui a légitimement pu croire et estimer que les décomptes qu’il recevait étaient corrects.”

Article 18

9. Selon l’article 220/1, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur répond de l’incendie. Dans l’intitulé de cette disposition et au paragraphe 2, alinéa 2, de celle-ci, il est toutefois fait mention de l’assurance «contre l’incendie et le(s) dégâts des eaux».

Invité à fournir des précisions à ce sujet, le délégué a fait savoir qu’il s’agit bel et bien d’une assurance contre l’incendie et les dégâts des eaux:

«Le § 2 mentionne bien que le preneur contracte une assurance contre l’incendie et le dégâts des eaux».

Par conséquent, on mentionnera également les dégâts des eaux dans le paragraphe 1^{er} de cette disposition.

Article 22

10.1 L’article 224/3, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit qu’en cas de surconsommation consécutive à une fuite d’eau, le tarif appliqué au locataire par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l’article 38/2, 1^{er} tiret, seconde phrase, de l’ordonnance du 20 octobre 2006 «établissant un cadre pour la politique de l’eau», ledit tarif fuites.

À la question de savoir si cette restriction s’applique aussi si le bailleur n’a pas lui-même pu bénéficier de ce tarif fuites, le délégué a donné la réponse suivante:

«Il incombe au bailleur de demander l’application du tarif réduit visé à l’article 38/2, premier tiret, deuxième phrase, de l’ordonnance du 20 octobre 2006 lorsque la situation y est applicable. S’il ne le fait pas, il assume la différence de tarif qui ne peut pas être répercutée sur le locataire».

Dans la mesure où il peut se déduire de la réponse du délégué que le dispositif en projet vise à sanctionner le bailleur qui a omis de demander le tarif fuites, le dispositif en projet ne peut être admis que pour autant que – si le bailleur demande le tarif fuites – celui-ci ne soit obligé d’imputer ce tarif à son locataire que dans la mesure où il l’obtient. Il faudrait préciser ce point dans l’exposé des motifs.

10.2. Il découle de l’article 224/3, § 3, en projet qu’une rectification d’une erreur de comptage dans les charges en faveur du locataire ne peut porter «au maximum» que «sur cinq périodes annuelles de consommation», tandis qu’une rectification d’une erreur de comptage dans les charges en faveur du bailleur peut porter sur «l’ensemble des périodes annuelles de consommation concernées par l’erreur». Dans ce dernier cas, cette rectification peut porter sur plus de cinq périodes annuelles de consommation si l’erreur porte sur plus de cinq périodes de consommation.

À la question de savoir comment la différence de traitement qui en découle peut être justifiée à la lumière du principe constitutionnel d’égalité et de non-discrimination, le délégué a répondu:

«Il revient au bailleur d’établir le décompte annuel et c’est lui seul qui détient l’ensemble des informations de facturation. La rectification en faveur de l’occupant doit dès lors être autorisée pour toutes les périodes annuelles de consommation couvertes par l’erreur. À défaut de quoi cela reviendrait à cautionner un enrichissement sans cause dans le chef du bailleur. À l’inverse, autoriser une rectification en faveur du bailleur au-delà de la période de deux ans alors que cette responsabilité lui incombe seul, serait très lourde pour l’occupant qui a légitimement pu croire et estimer que les décomptes qu’il recevait étaient corrects».

Hiermee kan worden ingestemd, met dien verstande dat in de ontworpen regeling gewag wordt gemaakt van vijf jaarlijkse verbruiksperiodes (en niet van twee zoals de gemachtigde vermeldt). Dit geeft de verhuurder de gelegenheid om gedurende een redelijke termijn in de tijd terug te gaan om fouten in de afrekening recht te zetten.

Artikel 25

11. Naar luid van het ontworpen artikel 229, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode treedt de nieuwe houder van het zakelijk recht voor de toekomst in de rechten en de verplichtingen van de verhuurder.

In de ontworpen bepaling wordt evenwel geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat het zakelijk recht waarvan een verhuurder de houder is (zoals de volle eigendom) door hem slechts gedeeltelijk kan worden overgedragen. De overnemer van het zakelijk recht zal in een dergelijk geval niet in “alle rechten en verplichtingen van de verhuurder” kunnen treden. Dat is bijvoorbeeld het geval bij vestiging van een conventionele erfdienstbaarheid.

Om aan dat bezwaar tegemoet te komen, zou die bepaling als volgt kunnen luiden:

“De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden.”

Artikel 26

12.1. Luidens het ontworpen artikel 230, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 26, 2°, van het voorontwerp) wordt het ontwerp van overdracht per aangetekende brief door de huurder aan de verhuurder meegedeeld door middel van een standaarddocument.

Gevraagd of het de bedoeling van de ontworpen regeling is om het gebruik van dit standaarddocument verplicht te stellen, in tegenstelling tot het standaardmodel van huurovereenkomst en het standaardmodel van plaatsbeschrijving die een indicatieve waarde hebben,⁽¹³⁾ antwoordde de gemachtigde:

“Le document standardisé vise le document prévu à l’article 200ter, § 2 du Code régissant la collecte de données.”

Dit zou in de ontworpen regeling moeten worden verduidelijkt.

12.2. In het ontworpen artikel 230, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 26, 3°, van het voorontwerp) wordt verwezen naar titel X (“Gelijke behandeling en de bestrijding van discriminatie”) van die code.

Te dien aanzien moet erop worden gewezen dat artikel 205 van de voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie “voor een Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit”, waarover de Raad van State, afdeling Wetgeving, op 15 december 2023 advies 74.490/VR heeft gegeven, strekt tot intrekking (lees: “opheffing”) van die titel. Indien het thans voor advies voorgelegde voorontwerp in werking treedt nadat het gezamenlijk decreet en ordonnantie in werking is getreden, zal die verwijzing moeten worden aangepast.

(13) Artikelen 218, § 4, en 220, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode. Zie ook het ontworpen artikel 218, § 4bis, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 14, 1°, van het voorontwerp), waaruit blijkt dat het standaardmodel van opzegging dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt, indicatieve waarde heeft.

Cette précision peut être retenue, étant entendu que le dispositif en projet fait état de cinq périodes annuelles de consommation (et non de deux comme le mentionne le délégué). Cela permet au bailleur de revenir en arrière pendant un délai raisonnable pour rectifier des erreurs dans le décompte.

Article 25

11. Selon l’article 229, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l’avenir dans les droits et obligations du bailleur.

La disposition en projet ne tient toutefois pas compte de la possibilité que le droit réel dont le bailleur est titulaire (tel que la pleine propriété) ne puisse être transmis par celui-ci que partiellement. Le cessionnaire du droit réel ne pourra pas, dans pareil cas, être subrogé dans «tous les droits et obligations du bailleur». Tel est par exemple le cas lors de l’établissement d’une servitude conventionnelle.

Afin de répondre à cette objection, cette disposition pourrait être rédigée comme suit:

«Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l’avenir dans tous les droits et obligations du bailleur dont est assorti ce droit réel».

Article 26

12.1. Selon l’article 230, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 26, 2°, de l’avant-projet), le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moyen du (lire: d’un) document standardisé.

À la question de savoir si l’objectif de la disposition en projet est de rendre obligatoire l’usage de ce document standardisé, contrairement au modèle-type de bail et au modèle-type d’état des lieux qui ont une valeur indicative⁽¹³⁾, le délégué a répondu ce qui suit:

«Le document standardisé vise le document prévu à l’article 200ter, § 2 du Code régissant la collecte de données».

Il conviendrait de préciser ce point dans le dispositif en projet.

12.2. L’article 230, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 26, 3°, de l’avant-projet) vise le titre X («De l’égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination») de ce code.

À cet égard, il y a lieu de noter que l’article 205 de l’avant-projet de décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française «de Code bruxellois de l’égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité», sur lequel le Conseil d’État, section de législation, a donné le 15 décembre 2023 l’avis 74.490/VR, vise à abroger ce titre. Si l’avant-projet soumis actuellement pour avis entre en vigueur après l’entrée en vigueur de décret et ordonnance conjoints, il conviendra d’adapter cette référence.

(13) Articles 218, § 4, et 220, § 2, du Code bruxellois du Logement. Voir aussi l’article 218, § 4bis, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 14, 1°, de l’avant-projet), dont il ressort que le modèle de renon qu’arrête le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, a une valeur indicative.

Artikel 38

13. Luidens artikel 38, § 1, van het voorontwerp treedt artikel 13, 3°, van de aan te nemen ordonnantie in werking “tegelijk met de Meetcode”.

Gevraagd wat wordt bedoeld met “de Meetcode”, antwoordde de gemachtigde:

“Le Code de mesurage est actuellement en cours de rédaction.”

Er zal in het voorontwerp alleszins meer precies moeten worden bepaald wat met “de Meetcode” wordt bedoeld. Als het bovendien om een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering te bepalen regeling zou gaan, komt de ontworpen bepaling erop neer dat de inwerkingtreding van artikel 13, 3°, van de aan te nemen ordonnantie wordt overgelaten aan die regering. Om evenwel te vermijden dat een dergelijke delegatie op gespannen voet staat met het beginsel bedoeld in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gelezen in samenhang met artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 “met betrekking tot de Brusselse Instellingen”, volgens hetwelk de regering ordonnanties niet mag schorsen, noch vrijstelling van hun uitvoering mag verlenen, dient een uiterste datum te worden bepaald waarop artikel 13, 3°, van de aan te nemen ordonnantie in werking treedt indien de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zou nalaten binnen een redelijke termijn de Meetcode aan te nemen.

De Griffier,

Annemie GOOSSENS

De Voorzitter,

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

Article 38

13. Selon l'article 38, § 1^{er}, de l'avant-projet, l'article 13, 3°, de l'ordonnance à adopter entre en vigueur «en même temps que le Code de mesure».

Interrogé sur le point de savoir ce que l'on entend par «Code de mesure», le délégué a répondu:

«Le Code de mesurage est actuellement en cours de rédaction».

En tout état de cause, il faudra préciser dans l'avant-projet ce que l'on entend par «Code de mesure». S'il s'agit en outre d'une réglementation à établir par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la disposition en projet signifie que l'entrée en vigueur de l'article 13, 3°, de l'ordonnance à adopter est laissée au soin du gouvernement. Afin d'éviter toutefois qu'une telle délégation se heurte au principe visé à l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980, combiné avec l'article 8, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 «relative aux Institutions bruxelloises», selon lequel le gouvernement ne peut suspendre les ordonnances, ni dispenser de leur exécution, il faut déterminer une date limite à laquelle l'article 13, 3°, de l'ordonnance à adopter entre en vigueur si le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale omet d'adopter le Code de mesure dans un délai raisonnable.

Le Greffier,

Annemie GOOSSENS

Le Président,

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

ONTWERP VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van de Brusselse
Huisvestingscode met het oog op de
verwezenlijking van het recht op huisvesting**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
Op voordracht van de Minister-President,
Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Minister-President is ermee belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement het ontwerp van ordonnantie in te dienen waarvan de tekst hierna volgt:

Artikel 1

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

Artikel 2

In artikel 2, § 1, 25°, van de Brusselse Huisvestingscode, aangenomen bij ordonnantie van 17 juli 2003 worden de woorden “voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in § 2, 1°, van dit artikel” vervangen door de woorden “in een sociaal kwetsbare situatie”.

Artikel 3

In artikel 3 van dezelfde Code worden de woorden “en een redelijke huurprijs heeft, rekening houdend met onder meer de kenmerken en de staat van het goed,” ingevoegd na de woorden “betaalbaar is”.

Artikel 4

In artikel 4, § 1, van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid, 1°, wordt het woord “stabiliteit” vervangen door de woorden “bouwkundige staat” en worden de woorden “en de verwarming” vervangen door de woorden “, de verwarming en de productie van warm water”;
- 2° in het eerste lid, 2°, worden na het woord “verluchting,” de woorden “het raamwerk” ingevoegd.

Artikel 5

Artikel 5 van dezelfde Code, opgeheven bij de ordonnantie van 27 juli 2017, wordt hersteld als volgt:

PROJET D’ORDONNANCE**modifiant le Code bruxellois du Logement
en vue de concrétiser le droit au logement**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Sur la proposition du Ministre-Président,
Après délibération,

ARRÊTE:

Le Ministre-Président est chargé de présenter au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale le projet d’ordonnance dont la teneur suit:

Article 1^{er}

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

Article 2

À l’article 2, § 1^{er}, 25°, du Code bruxellois du Logement adopté par l’ordonnance du 17 juillet 2003, les mots «satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article» sont remplacés par les mots «en situation de précarité sociale».

Article 3

À l’article 3 du même Code, les mots «et doté d’un loyer raisonnable compte tenu notamment des caractéristiques et de l’état du bien,» sont insérés après le mot «financièrement».

Article 4

À l’article 4, § 1^{er}, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 1^{er}, 1°, les mots «la stabilité» sont remplacés par les mots «l’état constructif» et les mots «et le chauffage» sont remplacés par les mots «, le chauffage et la production d’eau chaude»;
- 2° à l’alinéa 1^{er}, 2°, il est inséré les mots «aux châssis,» après le mot «ventilation,».

Article 5

L’article 5 du même Code, abrogé par l’ordonnance du 27 juillet 2017, est rétabli comme suit:

“Op straffe van de in de artikelen 8 en 10 bedoelde sancties mag niemand een woning te huur aanbieden, te huur stellen of ter beschikking stellen als die woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014, tijdelijke bewoningen met sociaal oogmerk en gebruiksovereenkomsten tussen een verkoper en een koper in het kader van de verkoop van een woning worden uitgesloten van het eerste lid.”.

Artikel 6

§ 1. In artikel 7, § 2, van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° het eerste lid, 2°, wordt aangevuld met de woorden “of indien de huurovereenkomst is afgelopen;”;
- 2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden “zelfs als de woning nog niet of niet meer bewoond wordt, of als het huurcontract is verlopen op het moment van het bezoek” ingevoegd na de woorden “hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst”;
- 3° in het eerste lid wordt de bepaling onder 4° vervangen als volgt: “4° hetzij omdat een aanvraag voor een conformiteitsbewijs is ingediend overeenkomstig artikel 12/2;”;
- 4° het eerste lid wordt aangevuld met de bepaling onder 5°, luidende:

“5° na een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 219, § 3, eerste lid die door de griffie van de vrederechter is meegedeeld aan de Gewestelijke Inspectiedienst.”;
- 5° in het tweede lid worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - het woord “en” wordt vervangen door “,”;
 - de woorden “en de bewoner” worden ingevoegd vóór de woorden “zijn verplicht”;
 - wordt het woord “nuttige” vervangen door het woord “noodzakelijke”;
 - wordt *in fine* de volgende zin toegevoegd:

“Indien de verhuurder geen medewerking verleent, na twee verzoeken van de Gewestelijke Inspectiedienst, kan worden vermoed dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In dat geval stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.”;
- 6° een derde lid wordt ingevoegd, luidend als volgt:

“De huurder die een klacht heeft ingediend overeenkomstig het eerste lid, 2°, geniet bescherming vanaf de dag

«Nul ne peut proposer à la location, mettre en location ou donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, les occupations temporaires à finalité sociale et les conventions d'occupation conclues entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l'aliénation d'un logement sont exclues de l'alinéa 1^{er}».

Article 6

§ 1^{er}. À l'article 7, § 2, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° l'alinéa 1^{er}, 2°, est complété par les mots, «ou si le bail a pris fin»;
- 2° à l'alinéa 1^{er}, 3°, les mots «, et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé ou si le bail a pris fin au moment de la visite» après les mots «soit d'initiative par le Service d'inspection régionale»;
- 3° à l'alinéa 1^{er}, le 4° est remplacé par ce qui suit: «4° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité prévu à l'article 12/2;»;
- 4° à l'alinéa 1^{er}, un 5° est inséré, libellé comme suit:

«5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l'article 219, § 3, al. 1^{er} et communiquée par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale.»;
- 5° à l'alinéa 2, les modifications suivantes sont apportées:
 - le mot «et» est remplacé par «,»;
 - les mots «et l'occupant» sont insérés avant les mots «sont tenus»;
 - le mot «utiles» est remplacé par le mot «nécessaires»;
 - la phrase suivante est ajoutée *in fine*:

«À défaut pour le bailleur d'y collaborer après deux demandes du Service d'inspection régionale, le logement peut être présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.»;
- 6° un alinéa 3 est inséré libellé comme suit:

«Le locataire, qui a déposé plainte en vertu de l'alinéa premier 2°, bénéficie d'une protection à dater du

die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie of de gemachtigde ambtenaar. De opzegging door de verhuurder betekend na de indiening van de klacht wordt tijdens voormelde periode opgeschort en heeft slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Gewestelijke Inspectiedienst bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is.”.

§ 2. In paragraaf 3, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het vijfde en het zesde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

“Indien de lopende huurovereenkomst tijdens de periode van de ingebrekestelling wordt beëindigd, is het verboden een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voordat de Gewestelijke Inspectiedienst in overeenstemming met het vorige lid vaststelt dat de werkzaamheden wel degelijk zijn uitgevoerd binnen de vastgestelde termijn.”;

2° het zesde lid, dat het zevende lid wordt, wordt aangevuld met de woorden “zoals bedoeld in artikel 10, § 2, derde lid”;

3° in het zevende lid, dat het achtste lid wordt, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- na de woorden “de gestelde termijn”, worden de volgende woorden toegevoegd: “of als de woning nog steeds niet conform is”;
- het woord “voortbestaande” wordt vervangen door de woorden “tijdens de controle in de woning vastgestelde”.

Artikel 7

In artikel 8 van de Code wordt de verwijzing naar artikel 7, § 3, zevende lid, gewijzigd in artikel 7, § 3, achtste lid.

Artikel 8

§ 1. Artikel 9, § 1, van de Code wordt aangevuld met de volgende zinnen:

“Indien de woning met een verhuurverbod is opgedeeld in meerdere woningen, is voor elke nieuwe woning een conformiteitscontroleattest nodig.

Indien de woning met een verhuurverbod of bepaalde ruimten ervan bij andere ruimten zijn gevoegd, moet voor het geheel van de nieuwe woning(en) een conformiteitscontroleattest per wooneenheid worden aangevraagd.”.

§ 2. Een paragraaf 2/1 wordt toegevoegd luidend als volgt:

lendemain de l’introduction de la plainte jusqu’à la décision de l’inspection du logement ou du fonctionnaire délégué. Le congé notifié par le bailleur après le dépôt de la plainte est suspendu pendant la période visée et ne produit ses effets rétroactifs que si le Service d’inspection régionale confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte».

§ 2. Au paragraphe 3, les modifications suivantes sont apportées:

1° il est inséré, entre les alinéas 5 et 6, l’alinéa suivant:

«Si le bail en cours prend fin pendant la période de mise en demeure, toute conclusion d’un nouveau bail est interdite avant que le Service d’inspection régionale constate, conformément à l’alinéa précédent, que les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti.»;

2° l’alinéa 6 qui devient l’alinéa 7, est complété par les mots «telle que visée à l’article 10, § 2, alinéa 3»;

3° à l’alinéa 7, qui devient l’alinéa 8, les modifications suivantes sont apportées:

- il est ajouté après les mots «le délai imparti» les mots suivants: «ou si le logement n’est toujours pas conforme»;
- le mot «subsistants» est remplacé par les mots «constatés dans le logement lors de l’enquête de contrôle».

Article 7

À l’article 8 du Code, la référence à l’article 7, § 3, alinéa 7, est modifiée en article 7, § 3, alinéa 8.

Article 8

§ 1^{er}. L’article 9, § 1^{er}, du Code est complété par les phrase suivantes:

«Si le logement interdit a été divisé en plusieurs logements, chaque nouveau logement doit faire l’objet d’une attestation de contrôle de conformité.

Si le logement interdit ou certains locaux de celui-ci ont été annexés à d’autres locaux, l’intégralité du ou des nouveaux logements doit faire l’objet d’une demande d’attestation de contrôle de conformité par unité de logement concernée.».

§ 2. Un paragraphe 2/1 libellé comme suit est ajouté:

“§ 2/1 De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan op eigen initiatief beslissen het verhuurverbod van de woning op te heffen, indien de woning:

- 1° hetzij volledig afgebroken is, al dan niet heropgebouwd;
- 2° hetzij haar oorspronkelijke functie als opslagplaats behorende bij een woning heeft teruggekregen, en indien alle uitrustingen en vooruitrustingen die de verbouwing ervan tot bewoonbare of sanitaire lokalen mogelijk maken, zijn afgebroken;
- 3° hetzij niet langer als woning bestemd is en alle uitrusting en vooruitrusting die kenmerkend zijn voor het gebruik ervan als woning, zijn afgebroken.”.

Artikel 9

§ 1. In artikel 10, § 1, van de Code wordt het tweede lid vervangen, luidend als volgt:

“In geval van onderverhuuring kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een boete opleggen aan de hoofdverhuurder en/of de onderverhuurder.”.

§ 2. In § 2, derde lid, van hetzelfde artikel, worden de woorden “de helft van de boete” vervangen door de woorden “de boete volledig of gedeeltelijk”.

§ 3. In § 4, tweede lid, van hetzelfde artikel worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- na de woorden “in maandelijkse schijven” worden de volgende woorden ingevoegd: “van ten minste 50 euro”;
- *in fine* wordt de volgende zin toegevoegd:

“De Regering kan dit bedrag jaarlijks indexeren.”.

Artikel 10

In dezelfde Code worden twee artikelen 12/1 et 12/2 ingevoegd, luidende:

“12/1. De gemeente die is overgegaan tot de herhuisvesting of de financiering van de herhuisvesting van de bewoner(s) van een woning waarvoor een verhuurverbod zoals bedoeld in artikel 8 geldt, kan de gemaakte kosten verhalen op de verhuurder of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld, tenzij het niet voldoen aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, volgens de verklaringen van de leidend ambtenaar in de loop van de huurovereenkomst, na verhoor van de huurder, duidelijk niet aan hem is toe te schrijven.

12/2. De houder van het zakelijk recht op een onbewoonde woning kan de Gewestelijke Inspectiedienst verzoeken een conformiteitsbewijs af te geven dat bedoeld

«§ 2/1 Le fonctionnaire dirigeant du Service d’inspection régionale peut, de sa propre initiative, décider de lever l’interdiction lorsque le logement interdit:

- 1° soit a été totalement démoli, avec ou sans reconstruction;
- 2° soit a retrouvé sa fonction initiale de lieu d’entreposage accessoire à un logement, et si tous les équipements et pré-équipements permettant de les transformer en locaux habitables ou en locaux sanitaires ont été démolis;
- 3° soit a désormais une affectation régulière autre que le logement, et si tous les équipements et pré-équipements caractérisant son affectation en logement ont été démolis.».

Article 9

§ 1^{er}. À l’article 10, § 1^{er}, l’alinéa 2 du Code est remplacé comme suit:

«En cas de sous-location, le fonctionnaire dirigeant du Service d’inspection régionale peut imposer une amende au bailleur principal et/ou au sous-bailleur.».

§ 2. Au § 2, alinéa 3, du même article, les mots «la moitié» sont remplacés par les mots «tout ou partie».

§ 3. Au § 4, alinéa 2, du même article, les modifications suivantes sont apportées:

- après les mots «par versements mensuels», il est inséré ce qui suit: «d’un montant de minimum 50 euros»;
- il est ajouté *in fine* la phrase suivante:

«Chaque année, le Gouvernement peut indexer ce montant.».

Article 10

Dans le même Code, deux articles 12/1 et 12/2 sont insérés, libellés comme suit:

«12/1. La commune qui a procédé au relogement ou financé un tel relogement du ou des occupants d’un logement frappé par une interdiction à la location visée à l’article 8 peut solliciter la récupération des frais exposés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition, sauf si la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4 est déclarée en cours du bail par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement non imputable.

12/2. Le titulaire de droit réel d’un logement, libre d’occupation, peut solliciter du Service d’inspection régionale la délivrance d’un certificat de conformité destiné à

is om hem vóór de verhuur te informeren over de conformiteit van zijn woning met de in artikel 4 bedoelde normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Het conformiteitsbewijs wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vormen.”.

Artikel 11

In artikel 14 van dezelfde Code worden na het woord “conformiteitscontroleattest” de woorden “en het conformiteitsbewijs” toegevoegd.

Artikel 12

In artikel 107/2 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt het getal “221” ingevoegd vóór “224/1”;
- 2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

“De huurder die een zaak aanhangig heeft gemaakt bij de Paritaire Huurcommissie overeenkomstig het vorige lid, geniet bescherming gedurende een periode van drie maanden vanaf de dag die volgt op de aanhangigmaking. De opzegging door de verhuurder, na de aanhangigmaking bij de Paritaire Huurcommissie, wordt tijdens voormelde periode opgeschort en heeft slechts uitwerking na het verstrijken van deze periode.”.

Artikel 13

In artikel 217 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in de eerste paragraaf, 1°, wordt na het woord “ruimtes” de woorden “de bewoonbare oppervlakte en de referentiehurprijs” toegevoegd;
- 2° paragraaf 1 wordt aangevuld met een bepaling onder punt 7° ingevoegd, luidende:

“7° het soort huurovereenkomst, het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238.”;
- 3° in paragraaf 2 wordt er vóór het eerste lid een lid toegevoegd, luidende:

“Indien de verhuurder zijn algemene precontractuele informatieplicht niet nakomt, kan de Gewestelijke Inspectiedienst hem een administratieve boete van 50 tot 200 euro opleggen. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.”;
- 4° in paragraaf 2, derde lid, worden de volgende zinnen opgeheven:

l’informer, avant une mise en location, de la conformité de son logement aux normes de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4.

Le certificat de conformité est délivré selon les formes déterminées par le Gouvernement.».

Article 11

À l’article 14 du même Code, après les mots «l’attestation de contrôle de conformité» il est inséré les mots «et le certificat de conformité».

Article 12

À l’article 107/2 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 1^{er}, il est inséré le chiffre «221» avant «224/1»;
- 2° un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

«Le locataire, qui a saisi la commission paritaire locative en vertu de l’alinéa précédent, bénéficie d’une protection de trois mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur, après la saisine de la commission paritaire locative, est suspendu pendant cette période et ne produit ses effets qu’à l’expiration de ce délai.».

Article 13

Dans le même Code, à l’article 217, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au paragraphe 1^{er}, 1°, il est inséré après le mot «individuelle,» les mots «la superficie habitable et le loyer de référence»;
- 2° le paragraphe 1^{er}, est complété par un 7° libellé comme suit:

«7° le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l’article 238.»;
- 3° au paragraphe 2, un alinéa rédigé comme suit est inséré avant l’alinéa 1^{er}:

«En cas de manquement par le bailleur à son obligation générale d’information précontractuelle, le Service d’inspection régionale peut lui imposer une amende administrative d’un montant compris entre 50 et 200 euros. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants.»;
- 4° au paragraphe 2, alinéa 3, les phrases suivantes sont abrogées:

“In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119*bis* van de Nieuwe Gemeentewet, behoudens paragraaf 5. Elk jaar, kan de Regering voormelde bedragen indexeren.”.

Artikel 14

In artikel 218 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° er wordt een paragraaf 4*bis* ingevoegd luidende:

“§ 4*bis*. De Regering legt de standaardmodellen van opzegging vast ten indicatieve titel.”;

2° paragraaf 5 wordt aangevuld met de bepaling onder 12° luidende:

“12° de bepalingen met betrekking tot het houden van gezelschapsdieren.”;

3° een paragraaf 6 wordt ingevoegd, luidende:

“§ 6. De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed. Elke bepaling in de huurovereenkomst in die zin wordt als ongeschreven beschouwd.”.

Artikel 15

In dezelfde code wordt een artikel 218/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 218/1. § 1. Elk bepaling in de huurovereenkomst of de bijlagen ervan die het houden van een gezelschapsdier in het gehuurde goed zonder meer verbieden, wordt voor niet-geschreven gehouden.

§ 2. De huurovereenkomst kan:

1° het houden van gezelschapsdieren koppelen aan de voorwaarde dat er geen overlast en met name geen enkele agressiviteit is;

2° het aantal dieren of de soorten die gehouden mogen worden, beperken op basis van aanvaardbare redenen.”.

Artikel 16

In artikel 219 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

«Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d’une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu’autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l’article 119*bis* de la Nouvelle loi communale, à l’exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.».

Article 14

À l’article 218 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° un paragraphe 4*bis* est inséré, libellé comme suit:

«§ 4*bis*. Le Gouvernement arrête les modèles de renon et de congé à valeur indicative»;

2° le paragraphe 5 est complété par un 12° rédigé comme suit:

«12° les dispositions relatives à la détention d’animaux de compagnie.»;

3° un paragraphe 6 est inséré, libellé comme suit:

«§ 6. Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués. Toute clause du bail en ce sens est réputée non écrite.».

Article 15

Il est inséré dans le même code un article 218/1 rédigé comme suit:

«Art. 218/1. § 1^{er}. Est réputée non écrite, toute stipulation du contrat de bail ou de ses annexes interdisant purement et simplement la détention d’un animal de compagnie dans les lieux loués.

§ 2. Le contrat de bail peut:

1° conditionner la détention d’animaux de compagnie à l’absence de nuisance et notamment de toute agressivité;

2° limiter le nombre d’animaux ou les espèces pouvant être détenues sur la base de motifs raisonnables.».

Article 16

À l’article 219 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “Het verhuurde goed moet” vervangen door de woorden “De te huur aangeboden, verhuurde of bewoonde woning moet”;
- 2° paragraaf 2, tweede lid wordt aangevuld met de woorden: “en bij het betrekken van de woning door de huurder voor goederen die worden verhuurd waar werken worden uitgevoerd.”;
- 3° paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde lid, luidende: “In afwijking van het vorige lid dienen de goederen die te huur worden aangeboden, verhuurd worden of bewoond worden en die het voorwerp uitmaken van werken, aan de in het eerste lid vermelde vereisten te voldoen op het ogenblik dat de huurder of bewoner de woning betreft.”;
- 4° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven;
- 5° in paragraaf 4, eerste lid, wordt in de Nederlandse versie het woord “nietig” vervangen door “vervallen”;
- 6° in paragraaf 4, eerste lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven;
- 7° in paragraaf 4, tweede lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven;
- 8° in paragraaf 4, derde lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven;
- 9° in paragraaf 4 wordt het vierde lid opgeheven;
- 10° er wordt een paragraaf 5 ingevoegd, luidend als volgt:
- “§ 5. De verslagen van de Gewestelijke Inspectiedienst zijn unilaterale, objectieve en technische vaststellingen over de staat van de woning waaruit blijkt of het goed al dan niet voldoet aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting voor woningen, bedoeld in artikel 4 of vastgesteld krachtens deze bepaling. “;
- 11° er wordt een paragraaf 6 ingevoegd, luidend als volgt:
- “§ 6. In geval van ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, vervalt van de huurovereenkomst (op voorwaarde dat het verhuurverbod te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout) of nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, kan de rechter de verhuurder verplichten de kosten van herhuisvesting van de huurder te dragen.
- Deze kosten kunnen het volgende omvatten:
- 1° de kosten van de ontruiming van de woning;
- 2° de kosten van het vervoer van het meubilair;
- 3° de kosten van de installatie in de nieuwe woning;
- 4° het verschil tussen de oude en de nieuwe huur tot het bedrag van de niet-buitensporige huur voor een maximale periode van achttien maanden.”.
- 1° au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, les mots «Le bien loué doit» sont remplacés par les mots «Le logement proposé à la location, loué ou occupé doit»;
- 2° le paragraphe 2 alinéa 2, est complété par les mots «et à l’entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l’objet de travaux.»;
- 3° le paragraphe 2 est complété par un alinéa 3, rédigé comme suit: «En dérogation à l’alinéa précédent, les logements qui sont proposés à la location, loués ou occupés et qui font l’objet de travaux, doivent répondre aux exigences visées à l’alinéa 1^{er} à partir du moment où le locataire ou l’occupant occupe le logement.»;
- 4° au paragraphe 3, l’alinéa 3 est abrogé;
- 5° au paragraphe 4 alinéa premier, dans sa version néerlandaise, le mots «nietig» est remplacé par «vervallen»;
- 6° au paragraphe 4, alinéa premier, les mots «de plein droit» sont abrogés;
- 7° au paragraphe 4, alinéa 2, les mots «de plein droit» sont abrogés;
- 8° au paragraphe 4, alinéa 3, les mots «de plein droit» sont abrogés;
- 9° au paragraphe 4, l’alinéa 4 est abrogé;
- 10° il est inséré un paragraphe 5, libellé comme suit:
- «§ 5. Les rapports de la Direction de l’inspection régionale du logement constituent des constats unilatéraux, objectifs et techniques de l’état du bien attestant de la conformité ou non du bien aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements visées à l’article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition»;
- 11° il est inséré un paragraphe 6, libellé comme suit:
- «§ 6. En cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail pour autant que l’interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d’insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur.
- Ces frais peuvent comprendre:
- 1° les frais d’évacuation du logement;
- 2° les frais de transport du mobilier;
- 3° les frais d’installation dans le nouveau logement;
- 4° le différentiel entre l’ancien loyer et le nouveau loyer à concurrence du loyer non-abusif pour une période maximale de dix-huit mois.».

Artikel 17

In artikel 220, § 3, van dezelfde Code worden in het tweede lid, na de woorden “de verhuurder”, de woorden “, en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder” toegevoegd.

Artikel 18

In dezelfde Code wordt een artikel 220/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 220/1. Verzekering tegen brand en waterschade

§ 1. De huurder is aansprakelijk voor brand en waterschade, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.

§ 2. De in de eerste paragraaf bedoelde aansprakelijkheid van de verzekeringnemer wordt gedekt door een verzekering, gesloten bij een verzekeraar die een vergunning heeft of van een vergunning is vrijgesteld overeenkomstig de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op verzekerings- of herverzekeringsondernemingen.

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. Hij levert jaarlijks een bewijs van betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clausule van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis “woning”, ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de kosten daarvan doorberekenen aan de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.”.

Artikel 19

In artikel 221 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 worden de woorden “of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder” ingevoegd na de woorden “of om de energieprestatie van de woning te verbeteren”;
- 2° in paragraaf 1 wordt het woord “zestig” vervangen door het woord “negentig”;
- 3° paragraaf 1 wordt aangevuld met een lid luidende:

“De partijen kunnen uitdrukkelijk, en uiterlijk een maand voor de uitvoering van de werken bedoeld in het eerste lid, overeenkomen dat deze werken zullen

Article 17

À l'article 220, § 3, du même Code, à l'alinéa 2, il est ajouté après les mots «au bailleur» les mots: «, et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le preneur».

Article 18

Il est inséré dans le même Code un article 220/1 libellé comme suit:

«Art. 220/1. Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux

§ 1^{er}. Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

§ 2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1^{er} est couverte par une assurance, conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et le dégâts des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance «habitation». Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.».

Article 19

À l'article 221, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au paragraphe 1^{er}, après les mots «la performance énergétique du logement», il est inséré les mots suivants: «ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur»;
- 2° au paragraphe 1^{er}, le mot «soixante» est remplacé par le mot «nonante»;
- 3° le paragraphe 1^{er}, est complété par un alinéa libellé comme suit:

«Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés à l'alinéa 1^{er} que ces travaux donneront lieu à une aug-

leiden tot een huurverhoging. In geval van onenigheid kan de zaak worden voorgelegd aan de Paritaire Huurcommissie voor een advies over de billijkheid van deze verhoging.”;

4° tussen paragrafen 1 en 2 wordt een nieuwe paragraaf 2 ingevoegd, luidende:

“§ 2. Voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren. De regering kan een methode voorstellen om deze herziening te berekenen.

De nieuwe huur moet worden betaald vanaf de eerste maand die volgt op de voltooiing van de werken.

Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen over een huurherziening, kan er op elk moment een vordering worden ingesteld voor de rechter.

De nieuwe huurprijs kan een maand na de voltooiing van de werken worden gehanteerd.”;

5° paragraaf 2, die paragraaf 3 wordt, wordt vervangen door wat volgt:

“§ 3. Voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt deze verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen kan er op elk moment een vordering worden ingesteld voor de rechter.”;

6° paragraaf 3 wordt paragraaf 4;

7° een paragraaf 5 wordt toegevoegd, luidende:

“§5. Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst en het aanhangsel met betrekking tot de huurverhoging geregistreerd zijn.”.

Artikel 20

In artikel 222 van dezelfde Code wordt paragraaf 5 vervangen als volgt:

“§ 5. In ruil voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe om af te zien van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen, en om hetzij tijdens dezelfde periode af te zien van het recht om een huurprijsherziening te vragen, hetzij de huurder een huurverlaging of een huurteruggave te verlenen. Het afzien van deze rechten geldt voor een bepaalde periode na de voltooiing van de werken.”.

mentation du loyer. En cas de désaccord, la commission paritaire locative peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation.»;

4° un nouveau paragraphe 2 est inséré entre les paragraphes 1^{er} et 2 libellés comme suit:

«§ 2. Pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, au coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le locataire grâce à ceux-ci. Le Gouvernement peut proposer une méthode de calcul de cette révision.

Le nouveau loyer est exigible dès le premier mois qui suit la date de finalisation des travaux.

À défaut d'accord entre les parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge à tout moment.

Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux.»;

5° le paragraphe 2, qui devient le paragraphe 3, 2 ancien est remplacé par ce qui suit:

«§ 3. Pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, cette augmentation est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

À défaut d'accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge à tout moment.»;

6° le paragraphe 3 devient le paragraphe 4;

7° un paragraphe 5 est ajouté libellé comme suit:

«§5. Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation du loyer ont été enregistrés.».

Article 20

À l'article 222, le paragraphe 5, du même Code est remplacé par ce qui suit:

«§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, à la faculté de mettre fin au bail, et soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renoncations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux.».

Artikel 21

In artikel 224/2 van de Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° het opschrift van artikel 224/2 wordt vervangen als volgt: “Indexering”;
- 2° in paragraaf 1, 2°, worden de woorden “overeenkomstig artikel 217” opgeheven;
- 3° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Artikel 22

Er wordt een artikel 224/3 ingevoegd in dezelfde Code, dat luidt als volgt:

“Art. 224/3. Lasten

§ 1. Behalve wanneer uitdrukkelijk overeengekomen is dat de aan de huurder opgelegde kosten en lasten in vaste bedragen worden bepaald, moeten ze met werkelijke uitgaven overeenkomen. Alleen de uitgaven voor posten die uitdrukkelijk worden vermeld en limitatief worden opgesomd in de huurovereenkomst, zijn verschuldigd met uitzondering van uitzonderlijke of nieuwe lasten die met werkelijke uitgaven moeten overeenkomen.

Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.

De verhuurder stelt op elke verjaardatum van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst een aparte afrekening op van de lasten van het afgelopen jaar, die hij binnen de daaropvolgende twaalf maanden aan de huurder meedeelt. De stukken die van deze uitgaven doen blijken, moeten worden overgelegd.

In het geval van een gebouw bestaande uit meerdere appartementen, waarvan het beheer wordt waargenomen door éénzelfde persoon, wordt aan de verplichting voldaan zodra de verhuurder aan de huurder een overzicht bezorgt van de kosten en lasten en aan de huurder of aan zijn bijzondere gemachtigde de mogelijkheid wordt geboden gratis de stukken in te zien. Op elk factureringselement dat aan de huurder wordt meegedeeld, moet deze mogelijkheid uitdrukkelijk worden vermeld.

De verdeelsleutel voor de lasten en de vereiste toelichtingen worden opgenomen in de huurovereenkomst. De verdeelsleutel kan enkel worden gewijzigd met toestemming van de partijen.

Article 21

À l'article 224/2 du Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° l'intitulé de l'article 224/2 est remplacé par le mot: «Indexation»;
- 2° au paragraphe 1^{er}, 2°, les mots «conformément à l'article 217» sont abrogés;
- 3° le paragraphe 2 est abrogé

Article 22

Un article 224/3 est inséré dans le même Code, libellé comme suit:

«Art. 224/3. Charges

§ 1^{er}. Sauf, dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et les charges imposés au preneur sont fixées forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. Ne sont dues que les dépenses pour des postes libellés explicitement et énumérés limitativement dans le bail à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles.

À tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

Le bailleur établit, à chaque date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, un décompte distinct des charges de l'année écoulée, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou son mandataire spécial de consulter les documents sans frais. Une mention renseignant cette possibilité doit apparaître explicitement sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, assortie des explications requises, figure dans le bail. Le changement de clef ne peut se faire que de l'accord des parties.

§ 2. De huurder draagt de kosten die rechtstreeks verband houden met het verbruik, met uitsluiting van de aanmanings- en inningskosten en alle extra kosten die niet aan de huurder kunnen worden toegerekend.

In geval van overmatig verbruik ten gevolge van een waterlek mag het door de verhuurder aan de huurder aangerekende tarief niet hoger zijn dan het tarief bedoeld in artikel 38/2, eerste streepje, tweede zin, van de ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid, op voorwaarde dat de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van het optreden van het probleem.

§ 3. De rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten voordele van de huurder kan binnen twee jaar na de opstelling van de afrekening worden aangevraagd door de verhuurder en heeft betrekking op de vijf verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft.

De rectificatie van een opmetingsfout in de lasten ten gunste van de verhuurder kan door de huurder worden aangevraagd binnen de twee jaar na de dag waarop deze fout is ontdekt en aan de verhuurder is meegedeeld en zal betrekking hebben op alle jaarlijkse verbruiksperiodes waarop de fout betrekking heeft.”.

Artikel 23

In dezelfde Code worden twee artikelen 225/1 et 225/2 ingevoegd, luidende:

«Art. 225/1. Onverminderd de toepassing van de wettelijke rente, is elk schadebeding betreffende een vertraging in de betaling van de huur verboden.

Art. 225/2. De betaling van de huur en de lasten mag door de verhuurder uitsluitend worden gevraagd op een bankrekening, hetzij door overschrijving, hetzij door storting. Het rekeningnummer moet worden vermeld in de huurovereenkomst en in elke ingebrekestelling.”.

Artikel 24

In artikel 226 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden na de woorden “een studentenwoninghuurovereenkomst” de woorden “, een medehuurovereenkomst” ingevoegd”;

2° er wordt tweede lid ingevoegd, luidende:

“Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevante informatie

§ 2. Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût non imputable au preneur.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué au locataire par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1^{er} tiret, seconde phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le locataire ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

§ 3. La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du locataire peut être réclamée par le bailleur dans les deux ans de l'établissement du décompte et porte sur les cinq périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur.

La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du bailleur peut être réclamée par le locataire dans les deux ans du jour où cette erreur a été décelée et signifiée au bailleur et portera sur l'ensemble des périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur.».

Article 23

Dans le même Code, deux articles 225/1 et 225/2 sont insérés, libellés comme suit:

«Art. 225/1. Sans préjudice de l'application des intérêts aux taux légaux, toute clause indemnitaire concernant un retard dans le paiement du loyer est prohibée.

Art. 225/2. Le paiement du loyer et des charges doit être demandé par le bailleur exclusivement sur un compte bancaire soit par virement soit par dépôt. Le numéro de compte doit être mentionné dans le contrat de bail et dans toute mise en demeure.».

Article 24

À l'article 226 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots «, d'un bail de colocation» sont insérés après les mots «d'un bail de logement étudiant»;

2° il est inséré un alinéa 2, libellé comme suit:

«Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette

heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner die op 1 januari aanwezig is. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.”.

Artikel 25

Artikel 229 van dezelfde Code wordt vervangen als volgt:

“De verhuurder brengt vóór het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en bezorgt hem een kopie van de huurovereenkomst.

In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen. De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht verbonden zijn. Elke bepaling in de huurovereenkomst die het recht van uitzetting in geval van vreemding bedingt, wordt als ongeschreven beschouwd.”.

Artikel 26

In artikel 230 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° In de titel worden de woorden “en onderverhuring” opgeheven;
- 2° In de tweede paragraaf, eerste lid, wordt de eerste zin aangevuld als volgt: “door middel van een standaarddocument bedoeld in artikel 200ter, § 2, van de Code” en de tweede zin wordt geschrapt.
- 3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen als volgt:

“De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering van de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.”;
- 4° in het derde lid wordt het woord “geweigerd” vervangen door het woord “aanvaard”;
- 5° in paragraaf 3 worden de woorden “de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217” ingevoegd na de woorden “van de huurovereenkomst”.

réduction est due à l’occupant présent au premier janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l’expiration de chaque année de location, par l’entremise soit d’une réduction de loyer équivalente, soit d’un versement séparé.».

Article 25

L’article 229 du même Code est remplacé par ce qui suit:

«Le bailleur informe avant la conclusion de la convention renfermant une alinéation de droit réel, le candidat-porteur de droit réel du fait que le bien est loué et il lui fournit une copie du contrat de bail.

Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail. Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l’avenir aux droits et obligations du bailleur qui sont attachés à ce droit. Toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d’expulsion en cas d’aliénation est réputée non écrite.».

Article 26

À l’article 230, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° dans l’intitulé de l’article, les mots «et sous-location» sont abrogés;
- 2° au paragraphe 2, l’alinéa 1^{er} première phrase est complété comme suit «au moyen du document standardisé visé à l’article 200ter, § 2, du Code» et la seconde phrase est abrogée;
- 3° au paragraphe 2, l’alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

«Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code et de l’article 4, § 2, de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements.»;
- 4° à l’alinéa 3, le mot «refusée» est remplacé par le mot «acceptée»;
- 5° au paragraphe 3, les mots «, des informations précontractuelles reçues en vertu de l’article 217» sont insérés après les mots «du contrat de bail».

Artikel 27

1° In dezelfde Code wordt een artikel 230/1 getiteld “Onderverhuring” ingevoegd, waarin de tekst van paragrafen 5 en 6 van artikel 230, die paragrafen 1 en 3 worden, wordt opgenomen;

2° er wordt een nieuwe paragraaf 2 ingevoegd, luidende:

“§ 2. Voorafgaand aan de onderverhuring moet de huurder aan de onderhuurder een kopie van de huurovereenkomst, de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217 en de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.”.

Artikel 28

In artikel 231 van dezelfde Code wordt een tweede lid ingevoegd, dat luidende:

“In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.”.

Artikel 29

In dezelfde Code wordt een artikel 233/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Art. 233/1. Uithuiszetting zonder uitvoerbare titel

§ 1. De verhuurder die overgaat tot een uitzetting uit de woning zonder op voorhand te beschikken over een uitvoerbare titel, is aan de huurder, de vorige huurder of de bewoner met titel een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 2. De verhuurder die opzettelijk en onrechtmatig de toegang tot de woning van de huurder belemmert, is aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd van maximaal achttien maanden huur.

§ 3. Op verzoek van de huurder of de bewoner stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank de in de eerste paragraaf bedoelde overtreding vast en beveelt hij de staking ervan, zelfs indien deze onder het strafrecht valt.

De op de eerste paragraaf gebaseerde vordering wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding. Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie. Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift:

1° de vermelding van dag, maand en jaar;

2° de namen, voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;

Article 27

1° Il est inséré dans le même code un article 230/1 intitulé «sous-location» reprenant le texte des paragraphes 5 et 6 de l'article 230 qui deviennent les paragraphes 1^{er} et 3;

2° un nouveau paragraphe 2 est inséré, rédigé comme suit:

«§ 2. Préalablement à la sous-location, le locataire doit communiquer au sous-locataire copie du contrat de bail, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217 et de l'état des lieux d'entrée.».

Article 28

À l'article 231 du même Code, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit:

«Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.».

Article 29

Il est inséré dans le même Code un article 233/1, libellé comme suit:

«Art. 233/1. Expulsion sans titre exécutoire

§ 1^{er}. Le bailleur qui procède à une expulsion du logement sans disposer au préalable d'un titre exécutoire est redevable vis-à-vis du locataire, de l'ancien locataire ou de l'occupant avec titre d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 2. Le bailleur qui entrave de manière délibérée et fautive l'accès au domicile du preneur, est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité maximale de dix-huit mois de loyer.

§ 3. À la demande du preneur ou de l'occupant le président du tribunal compétent constate la violation visée au paragraphe 1^{er} et en ordonne la cessation, même pénalement réprimée.

L'action fondée sur le paragraphe 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente. Sous peine de nullité, la requête contient:

1° l'indication des jours, mois et année;

2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;

- 3° de namen en het adres van de natuurlijke of rechtspersoon tegen wie de vordering wordt gericht;
- 4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen binnen drie tot acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de Procureur des Konings.”

Artikel 30

In artikel 237, § 3, wordt het derde lid vervangen als volgt:

“De verhuurder verstrekt aan de huurder op het ogenblik van de betekening van de opzegging of uiterlijk binnen de twee hierop volgende maanden, hetzij de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, hetzij een omstandig bestek, hetzij een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, hetzij een aannemingsovereenkomst, bij gebreke waarvan de huurder kan verzoeken de opzegging ongeldig te verklaren. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.”

Artikel 31

In artikel 238 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het tweede lid worden de woorden “of meermaals” opgeheven;
- 2° tussen het vierde en vijfde lid wordt het volgende lid ingevoegd:

“Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur beëindigt in overeenstemming met het vorige lid, kan ook de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval is de huurder de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.”

Artikel 32

In artikel 240 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “Onverminderd artikel 221” opgeheven;

- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l’objet et l’exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l’invite à comparaître dans le délai de trois à huit jours, après l’envoi du pli judiciaire.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.»

Article 30

À l’article 237, § 3, l’alinéa 3, est remplacé par ce qui suit:

«Le bailleur communique au preneur lors de la notification du congé ou au plus tard dans les deux mois qui suivent, soit le permis d’urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d’une estimation détaillée du coût, soit un contrat d’entreprise, faute de quoi le preneur peut demander d’invalider le congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l’expiration du délai de préavis.»

Article 31

À l’article 238, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 2, les mots «ou plusieurs» sont abrogés;
- 2° il est inséré, entre les alinéas 4 et 5, l’alinéa suivant:

«Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l’alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d’un mois. Dans ce cas, le preneur n’est pas redevable de l’indemnité prévue à l’alinéa précédent.»

Article 32

À l’article 240, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 1^{er}, les mots «Sans préjudice de l’article 221» sont abrogés;

2° in het derde lid worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- het woord “Hij” wordt vervangen door de woorden “De rechter”;
- het woord “eveneens” wordt opgeheven;
- in de Franstalige versie worden de woorden “à ses frais” ingevoegd na de woorden “travaux effectués”;

3° een lid wordt ingevoegd tussen het derde en het vierde lid, luidende:

“Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst geregistreerd is.”.

Artikel 33

In artikel 241, eerste lid, van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de woorden “waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder,” worden opgeheven;
- 2° de woorden “op kosten van de verhuurder” worden ingevoegd tussen de woorden “werken uitgevoerd” en “in het verhuurde goed”;
- 3° de woorden “met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 219, § 2.” worden toegevoegd na de woorden “in het verhuurde goed.”.

Artikel 34

In artikel 248 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in de eerste paragraaf worden de woorden “één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg” vervangen door de woorden “een huurwaarborg verstrekt, moet deze een van de in de volgende paragraaf genoemde vormen aannemen en mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur”;
- 2° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§ 2. De in de eerste paragraaf bedoelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder vier vormen aannemen:

 - 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;
 - 2° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;

2° à l’alinéa 3, les modifications suivantes sont apportées:

- le mot «Il» est remplacé par les mots «Le juge»;
- les mots «de même» sont abrogés;
- dans la version francophone, les mots «à ses frais» sont ajoutés après les mots «travaux effectués»;

3° il est inséré un alinéa entre l’alinéa 3 et l’alinéa 4, libellé comme suit:

«Si cette révision a pour effet d’augmenter le montant du loyer, elle n’est due que si le bail a été enregistré.».

Article 33

À l’article 241, alinéa 1^{er}, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° les mots «auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur,» sont abrogés;
- 2° les mots «aux frais du bailleur» sont insérés entre les mots «travaux effectués» et «dans le bien loué»;
- 3° les mots «à l’exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l’article 219, § 2.» sont ajoutés après les mots «dans le bien loué.».

Article 34

À l’article 248 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au premier paragraphe, les mots «une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative» sont remplacés par les mots «une garantie locative, celle-ci doit prendre une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant et ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer»;
- 2° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

«§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, quatre formes:

 - 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d’une institution financière agréée par la FSMA;
 - 2° une garantie bancaire résultant d’un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

- 3° een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
- 4° een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder.

De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vier bovengenoemde vormen voor de studentenhuurovereenkomst.”;

- 3° paragraaf 3 wordt vervangen als volgt:

“§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.”;

- 4° In paragraaf 4 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- de woorden “, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.” worden opgeheven;
- de hoofdletter van de zin van het tweede lid wordt een kleine letter en wordt ingevoegd na de eerste zin, waarbij het woord “moet” voor de woorden “de financiële instelling” wordt geplaatst;

- 5° in paragraaf 5 worden de woorden “die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur” opgeheven.

Artikel 35

In artikel 249 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in in paragraaf 1, wordt een derde lid ingevoegd, luidende:

“In het in het eerste lid bedoelde geval, door de huurder met alle mogelijke rechtsmiddelen vastgesteld, kan het bedrag van de waarborg (vermeerderd met de gekapitaliseerde interest) in mindering worden gebracht op de huurprijs, en door de huurder worden geplaatst op een rekening die op zijn naam bij een financiële instelling is geopend.”;

- 2° in paragraaf 2 wordt een tweede lid ingevoegd, luidende:

“Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 220, § 3, tweede lid. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door dezelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltelijk worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de

- 3° une garantie bancaire auprès d’une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;

- 4° une sûreté réelle auprès d’une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.

La caution personnelle est autorisée en cumul avec les quatre modes précités pour le bail étudiant.»;

- 3° le paragraphe 3 est remplacé comme suit:

«§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l’actif du compte pour toute créance résultant de l’inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.»;

- 4° au paragraphe 4, les modifications suivantes sont apportées:

- les mots «, celle-ci est d’un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.» sont abrogés;
- la majuscule de la phrase du second alinéa devient une minuscule pour être insérée à la suite de la première phrase;

- 5° au paragraphe 5, les mots «d’un montant équivalent à trois mois de loyer maximum» sont abrogés.

Article 35

À l’article 249 du même code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au paragraphe 1^{er}, un alinéa 3 est inséré, libellé comme suit:

«Dans le cas visé à l’alinéa 1^{er} établi par le preneur par toute voie de droit, le montant de la garantie, majorée de l’intérêt capitalisé, peut être déduit des loyers et placé par le preneur sur un compte ouvert à son nom auprès d’une institution financière.»;

- 2° au paragraphe 2, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit:

«Sous réserve d’une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l’article 220, § 3, alinéa 2. Dans le cas d’immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l’attente de la clôture annuelle des comptes. À défaut, le montant dû est majoré d’une

rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.”.

Artikel 36

In artikel 251 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “op straffe van nietigheid,” opgeheven.
- 2° in het tweede lid worden na het woord “toestaan” de woorden “om een in artikel 240 bedoelde reden” ingevoegd.

Opheffing, inwerkingtreding en overgangsbepalingen

Artikel 37

Artikelen 1728ter, 1728quater, en 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek worden opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

Artikel 38

§ 1. Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de termijn van 6 maanden vanaf de dag van bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*, met uitzondering van artikel 13, 3°, dat een gewestelijke administratieve sanctie invoert voor het niet verstrekken van precontractuele informatie. Deze sanctie treedt tegelijk met de Meetcode en ten laatste op de eerste dag van de maand volgend op de periode van één jaar vanaf de datum van publicatie in het *Belgisch Staatsblad* in werking.

§ 2. De artikelen 2 tot 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 tot 33 en 36 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten of op panden die bewoond of te huur aangeboden worden op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

§ 3. De artikelen 13, 15, 18, 20, 22 tot 24, 26, 27, 34 en 35 zijn van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten of verlengd na de inwerkingtreding ervan.

§ 4. Artikel 25 is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkingtreding van deze ordonnantie plaatsvindt.

§ 5. De artikelen 28 en 30 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten, tenzij de huurder een opzegging heeft betekend aan de verhuurder vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.».

Article 36

À l'article 251 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l'alinéa 1^{er} les mots «À peine de nullité,» sont abrogés et la minuscule du mot qui suit devient une majuscule.
- 2° à l'alinéa 2, il est inséré, après le mot «loyer», les mots «pour un motif visé à l'article 240».

Abrogation, entrée en vigueur et mesures transitoires

Article 37

Les articles 1728ter et 1728quater, et 1733 de l'ancien Code civil sont abrogés pour ce qui concerne les baux d'habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

Article 38

§ 1^{er}. La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du mois qui suit le délai de 6 mois à dater du jour de sa publication au *Moniteur belge* sauf pour l'article 13, 3°, lequel insère une sanction administrative régionale au défaut d'information précontractuelle. Cette sanction entre en vigueur en même temps que le Code de mesurage et au plus tard le premier jour du mois qui suit le délai d'un an à dater du jour de sa publication au *Moniteur belge*.

§ 2. Les articles 2 à 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 à 33 et 36 sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 3. Les articles 13, 15, 18, 20, 22 à 24, 26, 27, 34 et 35 sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. L'article 25 est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 5. Les articles 28 et 30 s'appliquent aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Brussel, 22 februari 2024.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

Bruxelles, le 22 février 2024.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT