

**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2023-2024

12 MAART 2024

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT****ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende wijziging van de Brusselse  
Huisvestingscode en het Wetboek der  
Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten  
met het oog op de regeling van de gewestelijke  
registratie van huurovereenkomsten**

**Memorie van toelichting**

Een getrouw beeld hebben van de huurmarkt op het grondgebied van het Gewest is een essentiële voorwaarde voor de uitvoering van een relevant, coherent en efficiënt huisvestingsbeleid. Daarom heeft de Regering er zich in haar algemene beleidsverklaring toe verbonden een betrouwbare, gecentraliseerde gegevensbank op te zetten en zo te zorgen voor meer transparantie in de vastgoedsector en vooral op de huurmarkt.

Het instrument dat u wordt voorgesteld is niet alleen bedoeld om het overheidsbeleid te sturen op basis van gedocumenteerde vaststellingen, maar vooral om bepaalde regelingen die al zijn vastgelegd in de Huisvestingscode ten volle te kunnen uitvoeren. Eerst en vooral is een zo volledig mogelijke cartografie per type woning, per wijk en rekening houdend met de kenmerken van de woning, zoals het aantal kamers, de oppervlakte, de comfortelementen, het niveau van het energieprestatiecertificaat, enz., een essentiële voorwaarde om de betrouwbaarheid van het rooster van indicatieve huurprijzen en de relevantie van de referentiehuurprijzen te garanderen op basis waarvan de Paritaire Huurcommissie, ingesteld door de Huisvestingscode, haar advies uitbrengt over de billijkheid van het huurbedrag. Opdat de door de Brusselse wetgever opgerichte Paritaire Huurcommissie haar bevoegdheden volledig kan uitoefenen, dient er een zo volledig mogelijke monitoring van de lopende huurovereenkomsten te

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

12 MARS 2024

**PARLEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE****PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant le Code bruxellois du  
Logement et le Code des droits  
d'enregistrement, d'hypothèque et de  
greffe en vue d'organiser l'enregistrement  
régional des baux d'habitation**

**Exposé des motifs**

Pouvoir disposer d'une image fidèle du marché locatif au niveau du territoire régional constitue une condition essentielle à la mise en œuvre de politiques pertinentes, cohérentes et efficaces en matière de logement. À ce titre, le Gouvernement s'est engagé, dans sa déclaration de politique générale, à constituer une base de données fiable, centralisée, permettant d'assurer une plus grande transparence du secteur immobilier et en particulier du marché locatif.

L'outil qu'il vous est proposé de mettre en œuvre vise non seulement à permettre d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés, mais surtout à permettre la pleine exécution de certains dispositifs déjà consacrés dans le Code du Logement. Ainsi, tout d'abord, la mise en œuvre d'une cartographie la plus exhaustive possible par type de bien, par quartier et en tenant compte des caractéristiques du logement telles que le nombre de chambres, sa superficie, ses éléments de confort, le niveau de certification de performance énergétique, etc., constitue une condition essentielle pour garantir la fiabilité de la grille indicative des loyers et la pertinence des loyers de référence à partir desquels la Commission paritaire locative instituée par le Code du Logement émet ses avis sur la justesse du montant des loyers. La pleine exécution des compétences de la Commission paritaire locative instituée par le législateur bruxellois nécessite donc de réaliser un monitoring le plus complet possible des baux en cours

worden uitgevoerd, om ervoor te zorgen dat de gegevens nodig voor de opstelling van het rooster met huurprijzen volledig en objectief zijn, zodat dit rooster een echt doeltreffend instrument wordt. De wetgever heeft daarnaast ook expliciet bepaald dat de vordering tot herziening in geval van een vermoedelijk buitensporige huur gekoppeld moet zijn aan een grondige herziening van het indicatieve rooster met huurprijzen, om de betrouwbaarheid en representativiteit ervan te verbeteren<sup>(1)</sup>. Alleen al deze eerste doelstelling rechtvaardigt het verzamelen van gegevens van lopende huurovereenkomsten.

De toegang voor medewerkers van Brussel Huisvesting tot een gegevensbank met relevante gegevens van alle lopende huurovereenkomsten zal voorts helpen om leegstand beter te bestrijden en huurders van ongezonde woningen beter te beschermen.

Hoewel het in eerste instantie de bedoeling was deze gegevensbank op te zetten via protocolakkoorden met de betrokken instellingen, zoals de Federale Overheidsdienst Financiën die het MyRent-platform beheert waarop momenteel de huurovereenkomsten moeten worden geregistreerd, stelt men nu echter vast dat deze oorspronkelijke optie niet toereikend is, om ten minste drie redenen. De eerste reden is dat het MyRent-platform niet alle gegevens bevat die het Gewest nodig heeft om zijn eigen beleid te kunnen voeren. De tweede reden is dat de door MyRent verzamelde gegevens vaak onvolledig en weinig betrouwbaar zijn. De derde reden is dat het Gewest, door zich te baseren op deze gegevensbron, afhankelijk zou zijn van de beslissingen van de federale overheid, zowel wat betreft de verzamelde gegevens als de operationalisering van het verzamelinstrument. Het Gewest moet echter zelf kunnen beslissen over het inzamelingsinstrument dat het nodig heeft in het kader van de uitoefening van zijn bevoegdheden.

Daarom wordt voorgesteld een registratiesysteem voor huurovereenkomsten op te zetten dat specifiek is voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat doeltreffend is en dat beantwoordt aan de behoeften van het Gewest, zonder protocolakkoorden met de federale overheid te moeten sluiten en zonder afhankelijk te zijn van de technische implementatie van het instrument door een ministerieel departement van de federale overheid, in dit geval de FOD Financiën.

Het gewestelijk systeem voor de registratie van huurovereenkomsten zou echter enkel van toepassing zijn voor woninghuurovereenkomsten. Voor alle andere huurovereenkomsten blijven de regels van de federale overheid van toepassing.

Daarom wordt voorgesteld een nieuwe Afdeling 5/1op te nemen in het tweede hoofdstuk van Titel XI van de

afin de garantir l'objectivité et l'exhaustivité des données nécessaires à l'établissement de la grille des loyers pour que celle-ci devienne un outil véritablement performant. Le législateur a d'ailleurs explicitement prévu de conditionner l'action en révision dans le cas d'un loyer présumé abusif à une révision en profondeur de la grille indicative des loyers en vue de renforcer sa fiabilité et sa représentativité<sup>(1)</sup>. Ce premier objectif justifie déjà, à lui seul, de recueillir les données des baux en cours.

Ensuite, l'accès pour les agents de Bruxelles logement à une base de données reprenant les données pertinentes de tous les baux en cours améliorera la lutte contre les logements inoccupés, ainsi que la protection des locataires d'un logement insalubre.

Si, dans un premier temps, il a été envisagé de constituer cette banque de données au travers de protocoles d'accord avec les institutions concernées, dont le Service public fédéral des Finances qui gère la plateforme MyRent sur laquelle les baux doivent actuellement être enregistrés, il faut aujourd'hui faire le constat que cette option de départ n'est pas satisfaisante, et ce pour au moins trois raisons. La première tient au fait que la plateforme MyRent ne contient pas toutes les données dont la Région doit pouvoir disposer pour mener ses propres politiques. La seconde raison est que les données récoltées par MyRent sont largement incomplètes et peu fiables. Enfin, troisième raison, se référer à cette source de données implique que la Région soit dépendante des décisions des autorités fédérales, que ce soit quant aux données collectées ou concernant l'opérationnalisation de l'outil de collecte. Or, la Région doit avoir la maîtrise de l'instrument de collecte dont elle a besoin dans le cadre de l'exercice de ses compétences.

Il est donc proposé d'établir un régime d'enregistrement des baux qui serait propre à la Région de Bruxelles-Capitale, qui serait performant et qui répondrait aux besoins de la Région sans devoir passer par des protocoles d'accord avec l'État fédéral et sans être dépendant de la mise en œuvre technique de l'outil par un département ministériel de l'État fédéral – en l'occurrence, le SPF Finances.

La mise en œuvre d'un système régional d'enregistrement des baux serait toutefois limitée aux baux d'habitation, tout autre contrat locatif demeurant soumis aux règles adoptées par l'État fédéral.

Il est ainsi proposé d'insérer une nouvelle Section 5/1, dans le second chapitre du Titre XI du Code du Logement,

(1) *Parl. St.* 2020/2021-A-330/1

(1) *Doc. parl.* 2020/2021-A-330/1

Brusselse Huisvestingscode met de bepalingen die dit nieuwe systeem regelen. Het ontwerp omvat ook enkele gerichte wijzigingen van deze Code.

De registratie zal bestaan uit de inschrijving van de huurovereenkomst in een elektronisch register dat wordt beheerd door een nieuwe dienst binnen Brussel Huisvesting: de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten. Deze registratie gebeurt door het elektronisch indienen van de huurovereenkomst, de bijlagen ervan en de ingaande plaatsbeschrijving. Voorafgaand aan de elektronische indiening moet de indiener - in principe de verhuurder op wie de verplichting tot registratie rust of de huurder indien de verhuurder in gebreke blijft - de belangrijkste gegevens van de huurovereenkomst ingeven. Hierdoor zullen de gegevens die nodig zijn voor de nagestreefde doelstellingen met grotere betrouwbaarheid kunnen worden geëxtraheerd dan door middel van software die de gegevens uit het in te dienen exemplaar van de overeenkomst haalt.

Personen die de registratie niet zelf kunnen doen omdat zij niet over het nodige materiaal beschikken of niet voldoende vertrouwd zijn met informaticatools, kunnen een afspraak maken bij het gewestelijk bestuur om daar hun huurovereenkomst te registreren met de hulp van een ambtenaar van de bevoegde dienst. Het zal ook mogelijk zijn om de huurovereenkomst per post naar het registratiekantoor te sturen.

Met het oog op de doelstelling ervan, noopt het aan u voorgelegde ontwerp tot een onderzoek van de bevoegdheid van het Gewest om het federale systeem voor de registratie van bepaalde huurovereenkomsten te vervangen door een uitsluitend gewestelijk systeem (1) en tot bijzondere aandacht voor de naleving van de regels inzake gegevensverwerking (2).

### **I. Bevoegdheid van het Gewest om de registratie van woninghuurovereenkomsten te regelen**

In het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State van 5 februari wordt de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest om in een eigen systeem van registratie van huurovereenkomsten te voorzien, erkend, maar wordt de bevoegdheid van het Gewest om de verplichting tot registratie van huurovereenkomsten af te schaffen zoals voorzien in de federale regelgeving, verworpen. Als dit advies wordt gevolgd, zouden verhuurders twee formaliteiten moeten vervullen. De eerste formaliteit zou worden ingesteld door de ontwerpordonnantie en zou gepaard gaan met een systeem van burgerrechtelijke sancties. De tweede formaliteit zou voortvloeien uit het behoud van de federale verplichting en zou niet langer gepaard gaan met sancties voor niet-naleving. Vanuit het oogpunt van de last die dit

comprenant les dispositions organisant ce nouveau régime. Le projet implique également quelques modifications ponctuelles du même Code.

L'enregistrement consistera en l'inscription du bail dans un registre électronique géré par un nouveau service au sein de Bruxelles Logement: le Service régional de l'enregistrement des baux. Cet enregistrement sera effectué par dépôt électronique du bail, de ses annexes et de l'état des lieux d'entrée. En préalable au dépôt électronique, le déposant - en principe le bailleur sur qui repose l'obligation de procéder à l'enregistrement ou le preneur si le bailleur est défaillant - devra encoder les données essentielles du bail. Ceci permettra d'extraire les données nécessaires aux finalités poursuivies avec une plus grande fiabilité qu'en recourant à un logiciel d'extraction des données à partir de l'exemplaire du contrat qui doit être communiqué.

Les personnes qui ne pourraient procéder elles-mêmes à l'enregistrement, parce qu'elles ne disposent pas du matériel nécessaire ou ne se sentent pas suffisamment à l'aise avec les outils informatiques, pourront se présenter, sur rendez-vous, à l'administration régionale où elles pourront enregistrer leur bail avec l'aide d'un agent du service compétent. Il sera également possible d'envoyer le bail au service de l'enregistrement, par voie postale.

Eu égard à son objet, le projet qui vous est soumis appelle une analyse quant à la compétence de la Région de remplacer le système fédéral d'enregistrement de certains baux par un régime exclusivement régional (1) et une attention particulière quant au respect des règles qui s'attachent au traitement des données (2).

### **I. Compétence de la Région de réglementer l'enregistrement des baux d'habitation**

Dans son avis du 5 février 2024, la section de législation du Conseil d'État reconnaît la compétence de la Région d'organiser son propre système d'enregistrement des baux mais lui dénie celle de supprimer l'obligation d'enregistrer les baux telle que prévue par la réglementation fédérale. À suivre cet avis, il en résulterait que les bailleurs seraient tenus de procéder aux deux formalités. La première, serait instituée par l'ordonnance en projet et serait assortie d'un mécanisme de sanctions civiles. La seconde résulterait du maintien de l'obligation fédérale et son non-respect ne serait plus assorti d'aucune sanction. Du point de vue de la charge que cela représente pour les bailleurs, cette solution n'est évidemment pas souhaitable. Par ailleurs, elle paraît fondée sur une approche erronée de la matière.

betekent voor verhuurders, is deze oplossing duidelijk niet wenselijk. Bovendien lijkt ze gebaseerd op een verkeerde benadering van de kwestie.

### *I.1. De registratieformaliteit in de huidige wetgeving*

1. De registratie van alle huurovereenkomsten, ongeacht het voorwerp ervan, is verplicht sinds de aanneming van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bij de wet van 30 november 1939.

Aanvankelijk was de bedoeling van deze formaliteit – bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift in een hiertoe bestemd register<sup>(2)</sup> – de heffing mogelijk te maken van een belasting, het zogenaamde registratierecht<sup>(3)</sup>, dat overeenkwam met 0,20 procent van het voor de duur van de huurovereenkomst samengevoegd bedrag van huursommen en aan huurder opgelegde lasten<sup>(4)</sup>.

De registratieplicht werd opgelegd aan zowel de verhuurder als de huurder. De naleving van de registratieplicht varieerde, hoofdzakelijk om twee redenen. De eerste reden was dat er geen sanctie stond op het niet naleven van de verplichting, behalve een zeer kleine boete wegens laattijdige registratie<sup>(5)</sup>; de tweede reden was dat een huurovereenkomst mondeling kon worden gesloten.

2. Wat de woninghuurovereenkomsten betreft, en in het bijzonder de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats, werd deze aangelegenheid grondig hervormd door de programmawet (I) van 27 december 2006 en de wet van 26 april 2007 “houdende bepalingen inzake de woninghuur”. Deze tweede wet is tegelijk met de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) aangenomen, waarbij ook een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende huurovereenkomsten, en met name die welke van toepassing zijn op de huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats, zijn gewijzigd.

(2) Art. 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, du Code des droits de l’enregistrement, d’hypothèque et de greffe.

(3) Art. 1, lid 2.

(4) Zie art. 83 voor de tarieven en artikel 84 voor de belastbare basis. De percentages zijn echter beperkt tot 1,50 pct. voor jacht- en vispacht.

(5) Het bedrag van de boete was 1.000 BEF (of 25 euro vanaf 1 januari 2002).

### *I.1. Objet de la formalité d’enregistrement dans la législation actuelle*

1. L’enregistrement de tous les baux, quel qu’en soit l’objet, est imposé depuis l’adoption du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe par la loi du 30 novembre 1939.

À l’origine, cette formalité – qui consiste dans la copie, l’analyse ou la mention d’un acte ou d’un écrit dans un registre à ce destiné<sup>(2)</sup> – avait pour objet de permettre la perception d’un impôt, dénommé droit d’enregistrement<sup>(3)</sup>, qui correspondait à 0,20 pour cent du montant cumulé des loyers et des charges imposées au preneur pour toute la durée du bail<sup>(4)</sup>.

L’obligation de procéder à l’enregistrement reposait indistinctement sur le bailleur et sur le preneur. Elle était diversement respectée et ce, principalement pour deux raisons. La première était que la méconnaissance de l’obligation n’était soumise à aucune sanction, si ce n’est une amende très modérée pour enregistrement tardif<sup>(5)</sup>; la seconde raison tenait au fait qu’un bail pouvait être conclu oralement.

2. Pour ce qui concerne les baux de logement et en particulier les baux de résidence principale, la matière a fait l’objet d’une importante réforme au travers de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 et de la loi du 26 avril 2007 «portant des dispositions en matière de baux à loyer». Cette seconde loi a été adoptée concomitamment à la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) qui a également modifié certaines dispositions du Code civil en matière de bail et en particulier celles applicables au bail de résidence principale.

(2) Art. 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, du Code des droits de l’enregistrement, d’hypothèque et de greffe.

(3) Art. 1<sup>er</sup>, al. 2.

(4) Voy. l’art. 83 pour le taux et l’article 84 pour la base imposable. Le taux est toutefois réduit à 1,50 pour cent pour les baux de chasse et de pêche.

(5) Le taux de l’amende était de 1.000 BEF (soit 25 euros à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002).

Deze hervorming bestaat uit drie punten. Ten eerste wordt het formalisme van een schriftelijke huurovereenkomst verplicht voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats<sup>(6)</sup>. Ten tweede wordt de verplichting tot registratie van dit type huurovereenkomst uitsluitend bij de verhuurder gelegd<sup>(7)</sup> en wordt, om hem daartoe aan te moedigen, bepaald dat zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd, de huurder de woning zonder opzegtermijn of schadevergoeding kan verlaten<sup>(8)</sup>. Ten derde worden de registratierechten voor woninghuurovereenkomsten afgeschaft: de registratie wordt gratis<sup>(9)</sup>. In tegenstelling tot wat de Raad van State beweert, geeft de registratie van woninghuurovereenkomsten sinds deze hervorming geen aanleiding meer tot de heffing van een “nulrecht”. De formaliteit geeft niet langer aanleiding tot de heffing van een belasting (het registratierecht).

Met de inwerkingtreding van deze hervorming wordt de registratie van huurovereenkomsten betreffende goederen die uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting, dus niet langer beschouwd als een formaliteit om een belasting te kunnen heffen, maar als een formaliteit om de huurders beter te beschermen en te zorgen voor een werkelijke monitoring van de huurprijzen. Deze dubbele doelstelling komt duidelijk tot uiting in de voorbereidende werkzaamheden van de drie wetten waarin de hervorming is vastgelegd.

(6) Dit deel van de hervorming is het voorwerp van artikel 2 van de wet van 26 april 2007, waarbij een artikel *1bis* wordt ingevoegd in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, waarvan het eerste lid als volgt luidt:

“Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze afdeling valt en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder moet een geschrift worden opgesteld, dat afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur.”

Er wordt op gewezen dat deze tekst oorspronkelijk in de programmawet (I) zou staan, maar naar aanleiding van het advies van de Raad van State in een afzonderlijk wetsontwerp is opgenomen. De Raad van State was van oordeel dat deze bepaling, die ertoe strekte het Burgerlijk Wetboek ingrijpend te wijzigen met betrekking tot huurovereenkomsten, niet thuishoort in een ontwerp van programmawet, waarvan de inhoud strikt beperkt moet blijven tot maatregelen met budgettaire gevolgen (advies nr. 41.690/2 van 30 november 2006, *Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, p. 7).

(7) Artikel 74 van de programmawet (I) wijzigt het Burgerlijk Wetboek door invoeging van een artikel *5bis* in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt: “De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder.”. Tegelijkertijd wijzigt artikel 64 van de programmawet artikel 35, lid 1, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten in dezelfde zin.

(8) Artikel 73 van de programmawet (I) van 27 december 2006 wijzigt artikel 3, § 5, van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek in die zin.

(9) Artikel 66 van de programmawet (I) van 27 december 2006 vult artikel 161 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten in die zin aan. Hierin worden de aktes opgesomd waarvoor de registratie kosteloos is (nieuw 12°).

Cette réforme se décline en trois points. Premier point, pour les baux de résidence principale, le formalisme d’un bail écrit devient obligatoire<sup>(6)</sup>. Deuxième point, l’obligation de procéder à l’enregistrement de ce type de bail est mise exclusivement à charge du bailleur<sup>(7)</sup> et pour l’y encourager il est prévu que tant que le bail n’est pas enregistré, le preneur pourra quitter les lieux sans préavis ni indemnité<sup>(8)</sup>. Troisième point, les droits d’enregistrements sur les baux portant sur le logement sont supprimés: l’enregistrement devient gratuit<sup>(9)</sup>. Contrairement à ce que retient le Conseil d’État, depuis cette réforme, l’enregistrement des baux d’habitation ne donne pas lieu à la perception d’un «droit nul». La formalité ne donne plus lieu à la perception d’un impôt (droit d’enregistrement).

Avec l’entrée en vigueur de cette réforme, l’enregistrement des baux concernant les biens exclusivement affectés au logement ne se conçoit donc plus comme une formalité visant à permettre la perception d’un impôt, mais seulement comme une formalité visant à assurer une meilleure protection des locataires et permettant de mettre en œuvre un véritable monitoring des loyers. Ce double objectif est clairement exprimé dans les travaux préparatoires des trois lois qui consacrent la réforme.

(6) Ce pan de la réforme fait l’objet de l’article 2 de la loi du 26 avril 2007 qui insère un article *1<sup>er</sup>bis* dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil dont le premier alinéa est rédigé comme suit:

«Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités: l’identité de toutes les parties contractantes, la date de prise de cours, la désignation de tous les locaux et parties d’immeuble couvrant l’objet locatif et le montant du loyer.»

On notera que ce texte devait initialement se trouver dans la loi-programme (I) mais que suite à l’avis du Conseil d’État, il a fait l’objet d’un projet de loi séparé. Le Conseil d’État a en effet considéré que cette disposition qui avait pour objet de modifier de manière importante le Code civil en matière de baux n’avait pas sa place dans un projet de loi programme dont le contenu devrait être strictement limité aux mesures qui ont des effets budgétaires (Avis n° 41.690/2 donné le 30 novembre 2006, *Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, DOC 51-2874/001, p. 7).

(7) L’article 74 de la loi-programme (I) modifie le Code civil en insérant un article *5bis* dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil qui dispose que «L’obligation d’enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur.». Parallèlement, l’article 64 de la loi programme modifie l’article 35, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe dans le même sens.

(8) L’article 73 de la loi programme (I) du 27 décembre 2006 modifie l’article 3, § 5, du Livre III, Titre VIII, Chapitre II, Section II, du Code civil en ce sens.

(9) L’article 66 de la loi programme (I) du 27 décembre 2006 complète en ce sens l’article 161 du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe, qui dresse la liste des actes pour lesquels l’enregistrement est gratuit (nouveau 12°).

Uit de voorbereidende werkzaamheden voor de programmawet van 27 december 2006 blijkt dat de wetgever het aantal ter registratie ingediende huurovereenkomsten wilde verhogen en de huurders op die manier een betere bescherming wilde bieden:

“Het vervullen van de registratieformaliteit geeft aan het huurcontract vaste datum. Van die vaste datum af is de huurder beschermd tegen uitzetting wanneer de verhuurder het gehuurde goed verkoopt aan een derde.

Het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten legt heden de verplichting om het huurcontract ter registratie aan te bieden, zowel aan de verhuurder als aan de huurder op. In de praktijk blijkt dat de huurders vaak niet op de hoogte zijn van deze fiscale verplichting, noch van het er voor hen uit voortvloeiende voordeel op het vlak van bescherming tegen uitzetting door de nieuwe eigenaar bij verkoop van de woning.

Daarom heeft de regering besloten dat, althans wat de uitsluitend tot huisvesting gebruikte onroerende goederen betreft, de verplichting tot aanbidding ter formaliteit van de registratie voortaan alleen op de verhuurders te leggen, die doorgaans wel goed op de hoogte zijn van de fiscale verplichting.

De formaliteit wordt wel gratis. De huurder kan nog altijd het huurcontract ter registratie aanbieden – hij heeft er immers alle belang bij dat zijn contract zo vlug mogelijke vaste datum krijgt – maar hij is daartoe fiscaal niet meer verplicht en zal dus ook niet gesanctioneerd worden als hij dat niet doet. De verhuurder kan wel nog de boete wegens laattijdige registratie oplopen (boete 25 euro). Bovendien wordt de verhuurder, althans wanneer het huurcontracten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats betreft, gestimuleerd om de registratie te vragen doordat hij, zolang de registratie niet is uitgevoerd, geen beroep kan doen op de schadevergoedingen die het Burgerlijk Wetboek voorziet in geval van voortijdige beëindiging van het huurcontract door de huurder <sup>(10)</sup>.

In de parlementaire voorbereiding van de wet van 26 april 2007 wordt uiteengezet:

“De wet van 1991 reglementeert de huurovereenkomsten van de hoofdverblijfplaatsen. Zoals onze wetgeving thans voorligt, is er geen enkele verplichting om de overeenkomsten waarop deze wet van toepassing is ook op schrift te stellen. Zo kunnen deze overeenkomsten, naast het feit dat de

(10) *Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2773/001, pp. 53-54. De stimulans geldt echter niet voor alle woninghuurovereenkomsten, maar enkel voor huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats, aangezien de wetgever van oordeel was dat “het immers in het kader van laatstbedoelde soort huur [is] dat de huurder het meest moet beschermd worden” (Idem, p. 56).

Il ressort en effet des travaux préparatoires de la loi-programme du 27 décembre 2006 que le législateur entendait accroître le nombre de baux présentés à l’enregistrement et offrir ainsi une meilleure protection aux preneurs:

«L’accomplissement de la formalité de l’enregistrement donne date certaine au contrat de bail. À partir de cette date, le locataire est protégé contre toutes expulsion lorsque le bien loué est vendu.

Le Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe impose déjà actuellement, tant au propriétaire, qu’au locataire, l’obligation de présenter le contrat de bail à l’enregistrement. Dans la pratique, il semble que les locataires ne sont pas toujours au courant de cette obligation fiscale pas plus que de l’avantage qui en découle pour eux sur le plan de la protection contre l’expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l’habitation.

C’est pourquoi le Gouvernement a décidé désormais d’imposer, du moins en ce qui concerne les biens immeubles affectés exclusivement à l’habitation, l’obligation de présentation à la formalité de l’enregistrement aux bailleurs qui, normalement, sont bien au courant de cette obligation fiscale.

La formalité est gratuite. Le locataire peut encore et toujours présenter le contrat de bail à l’enregistrement – il a en effet toujours tout intérêt à ce que le contrat ait le plus vite possible date certaine – mais il n’y est plus obligé fiscalement et ne sera donc pas non plus sanctionné s’il ne le fait pas. Le bailleur par contre peut encore encourir l’amende pour enregistrement tardif (amende de 25 euros). En outre, du moins lorsque le contrat de bail concerne la résidence principale, le bailleur est incité à demander l’enregistrement par le fait que, aussi longtemps que la formalité n’aura pas été exécutée, il ne pourra pas réclamer l’indemnité prévue par le Code civil en cas de résiliation anticipée du bail par le locataire<sup>(10)</sup>.

Selon les travaux préparatoires de la loi du 26 avril 2007:

«La loi de 1991 régleme les baux dits de résidence principale. Rien, en l’état actuel de notre législation, n’oblige de mettre par écrit les contrats auxquels cette loi s’applique. Ainsi, outre le fait que les parties n’ont pas de protection tant vis-à-vis des tiers qu’entre eux, ces baux ne

(10) *Doc parl.*, Chambre, 2006-2007, DOC 51-2773/001, pp. 53-54. L’incitant ne vise toutefois pas tous les baux ayant pour objet le logement du preneur mais seulement les baux de résidence principale, le législateur ayant considéré que «c’est dans le cadre de cette dernière sorte de location que le locataire doit être le mieux protégé» (Idem, p. 56).

partijen geen bescherming hebben, zowel tegenover derden als tegenover elkaar, niet geregistreerd worden, aangezien men alleen een schriftelijke akte kan registreren.

Om inzake huurprijzen een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren, is een grondige kennis van de huurmarkt echter onmisbaar.

Men kan er dus met recht en reden van uitgaan dat, zolang alle huurovereenkomsten niet geregistreerd zijn, het onmogelijk zal zijn om de pertinente elementen te verzamelen.

De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst is dus een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie.

Met het doel om een coherent beleid inzake de huur te kunnen voeren, maar ook inzake de bescherming van de partijen, is het nodig dat men het Burgerlijk Wetboek wijzigt, door een artikel *1bis* in te voegen in Boek III, titel VIII, hoofdstuk 2, afdeling 2. Dit artikel zal de schriftelijke huurovereenkomst verplicht stellen voor de hoofdverblijfplaatsen en de studentenkoten.

Naast alle andere modaliteiten zal deze overeenkomst verplichtend de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum, de omschrijving van het goed of van de delen van het beoogde goed, het bedrag van de huurprijzen vermelden<sup>(11)</sup>.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) verklaarde de minister van Justitie:

“Het regeerakkoord voorziet dat de wet op de huurovereenkomsten zal geëvalueerd worden 'door een nieuw evenwicht te zoeken inzake rechten en verplichtingen tussen huurders en verhuurders'. Het regeerakkoord stelde verder vast dat de toegang tot de huisvesting 'moeilijker en moeilijker wordt voor families zonder of met een laag inkomen of voor grote gezinnen'.

[...]

Deze wijzigingen [van de wet van 20 februari 1991] zijn dus het resultaat van een lang rijpingsproces en weerspiegelen twee vereisten die alle partijen zich hadden gesteld:

- een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders;
- de toegang tot de huisvesting makkelijker maken.

(11) *Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2874/001, p. 3.

peuvent donc pas être enregistrés puisqu'on ne peut qu'enregistrer qu'un acte écrit.

Or, pour mener une politique cohérente et efficace en matière de loyers, une connaissance approfondie du marché locatif est indispensable.

Il est légitime de penser que tant que l'ensemble des baux ne seront pas enregistrés, il sera impossible de récolter les éléments pertinents.

Ainsi, l'obligation du bail écrit constitue donc un préalable à la généralisation de l'enregistrement.

Dans le but de pouvoir mettre en œuvre une politique cohérente en matière de loyer mais aussi en matière de protection des parties, il est nécessaire de modifier le Code civil en insérant un article *1<sup>er</sup>bis* dans le Livre III, titre VIII, chapitre 2, section 2. Cet article rendra obligatoire le bail écrit pour les résidences principales et kots d'étudiants.

Ce bail devra impérativement contenir, outre toutes les autres modalités, l'identité des parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation du bien ou des parties du bien visé, le montant du loyer<sup>(11)</sup>.

Au cours des travaux préparatoires de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), le ministre de la Justice a déclaré:

«L'accord de Gouvernement prévoit que la loi sur les baux soit évaluée «en recherchant un meilleur équilibre entre droits et devoirs des locataires et des propriétaires». L'accord de Gouvernement, par ailleurs, constatait que l'accès au logement devenait «de plus en plus difficile pour les familles nombreuses ou pour les familles n'ayant pas de revenus ou alors des revenus modestes».

[...]

Ces modifications [de la loi du 20 février 1991] sont donc le fruit d'une longue maturation et reflètent deux impératifs que toutes les parties s'étaient fixés:

- un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires et des locataires;
- faciliter l'accès au logement.

(11) *Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, DOC 51-2874/001, p. 3.

In de eerste categorie maatregelen kunnen we de volgende bepalingen aanhalen die hernomen zijn in huidig wetsontwerp:

- verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst;

[...]

De verplichting om de huurovereenkomst schriftelijk op te stellen maakt het enerzijds mogelijk de partijen beter te beschermen, maar anderzijds wordt de verhuurmarkt er transparanter door. De Kamer heeft inderdaad in het kader van de programmawet een bepaling goedgekeurd die de registratie van de huurovereenkomst verplichtend en gratis maakt. Die registratie kan uiteraard alleen gebeuren wanneer de overeenkomst op schrift staat.

Maar men kan er natuurlijk van uitgaan dat zolang niet alle huurovereenkomsten geregistreerd zijn, het ook onmogelijk zal zijn om de relevante elementen te verzamelen. De verplichting van een schriftelijke huurovereenkomst betekent dus een voorafgaande voorwaarde voor de veralgemening van de registratie en de regering maakt dat makkelijker door die enerzijds gratis te maken en door anderzijds groen licht te geven voor de registratie via de elektronische weg”<sup>(12)</sup>

Zoals het Grondwettelijk Hof heeft opgemerkt bij het onderzoek van het beroep tot vernietiging dat het Algemeen Eigenaars en Mede-Eigenaarssyndicaat had ingesteld tegen artikel 2 van de wet van 26 april 2007, waarin de verplichting tot schriftelijke vormgeving van de huurovereenkomst is vastgelegd: “Uit de voormelde parlementaire voorbereiding blijkt dat de verplichting om van de huurovereenkomsten die betrekking hebben op de hoofdverblijfplaats van de huurder, een geschrift op te stellen, als een voorafgaande vereiste voor de veralgemening van de registratie van die overeenkomsten wordt beschouwd.”; “Daaruit blijkt tevens dat met de verplichting een schriftelijke overeenkomst op te stellen die vervolgens wordt geregistreerd, de wetgever beoogt de partijen beter te beschermen en inzake de woninghuur een coherent en efficiënt beleid te kunnen voeren”<sup>(13)</sup>

3. De formaliteit van de registratie van de huurovereenkomst is dus niet langer een maatregel die is opgelegd om de heffing van registratierechten mogelijk te maken. De maatregel wordt echter behouden om bepaalde burgerrechtelijke gevolgen van de overeenkomst te waarborgen - namelijk het verzekeren van de tegenstelbaarheid aan derden en een vaste datum - en om op basis van de gegevens die door de registratie kunnen worden verzameld, een coherent beleid inzake huurprijzen te kunnen voeren.

(12) *Parl. St.*, Kamer, 2006-2007, DOC 51-2873/020, pp. 8-10: *Parl. St. Senaat* 2006-2007, 3-2121/4, pp. 6-7.

(13) Grondwettelijk Hof, nr. 92/2008, B.6.

Dans la première catégorie de mesures, on peut citer les dispositions suivantes reprises dans le présent projet de loi:

- obligation du bail écrit;

[...]

Rendre le bail écrit obligatoire permet, d’une part, de mieux protéger les parties mais aussi de rendre plus transparent le marché locatif. En effet, la Chambre a adopté, dans le cadre de la loi-programme, une disposition rendant gratuit et obligatoire l’enregistrement du contrat de bail. Évidemment, cet enregistrement ne peut avoir lieu que si le bail est écrit.

Il est légitime de penser que tant que l’ensemble des baux ne seront pas enregistrés, il sera impossible de récolter les éléments pertinents. Ainsi, l’obligation du bail écrit constitue donc un préalable à la généralisation de l’enregistrement, que le gouvernement facilite en le rendant d’une part gratuit et en ouvrant d’autre part la voie à l’enregistrement informatique.»<sup>(12)</sup>

Comme la Cour constitutionnelle l’a relevé lors de l’examen du recours en annulation qui a été introduit par le Syndical National des Propriétaires contre l’article 2 de la loi du 26 avril 2007 qui consacrait l’obligation de former le bail par écrit, «[i] ressort des travaux préparatoires précités que l’obligation de rédiger un écrit pour les baux qui concernent la résidence principale du preneur est considérée comme une condition préalable à la généralisation de l’enregistrement de ces conventions»; «[i] l’apparaît aussi qu’en imposant l’obligation de rédiger un contrat écrit qui est ensuite enregistré, le législateur vise à mieux protéger les parties et à pouvoir mener une politique cohérente et efficace en matière de location d’habitations.»<sup>(13)</sup>

3. La formalité de l’enregistrement du bail d’habitation ne constitue donc plus une mesure imposée en vue de permettre le prélèvement de droits d’enregistrement. Elle a toutefois été maintenue dans le but exclusif d’assurer certains effets civils au contrat – à savoir assurer son opposabilité aux tiers et une date certaine – et de permettre, à partir des données que l’enregistrement permet de récolter, la mise en œuvre d’une politique cohérente en matière de loyers.

(12) *Doc. parl.*, Chambre, 2006-2007, DOC 51-2873/020, pp. 8-10: *Doc. parl. Sénat*, 2006-2007, 3-2121/4, pp. 6-7.

(13) C. const., n° 92/2008, B.6.



## I.2. Gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting en huurovereenkomsten

1. Het huisvestingsbeleid is een gewestelijke bevoegdheid, evenals, sinds de zesde Staatshervorming, de vaststelling van de “specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”<sup>(14)</sup>.

De omvang van deze bevoegdheidsoverdracht wordt in de toelichting bij artikel 15 van het voorstel van bijzondere wet betreffende de zesde Staatshervorming als volgt toegelicht

“Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd voor de specifieke regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Door het gebruik van de notie 'voor bewoning bestemde goederen' wordt niet enkel verwezen naar de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar eveneens naar bijvoorbeeld de huur van studentenwoningen en -kamers en de huur van tweede woningen en vakantiewoningen. Net zoals in de Woninghuurwet van 20 februari 1991 wordt geen onderscheid gemaakt naargelang het gaat over roerende of onroerende goederen.

Door de precisering dat het enkel gaat over 'de specifieke regels' wordt bevestigd dat de algemene bepalingen van het burgerlijk recht betreffende de verbintenissen en de contracten tot de federale bevoegdheid blijven behoren. Zo zou de federale wetgever nog steeds kunnen beslissen de interpretatieregels voor contracten te wijzigen, door amendering van de artikelen 1156 tot 1164 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke amendering zou betrekking hebben op alle contracten, inclusief de huurcontracten, tenzij de bevoegde wetgever specifieke regels bepaalt.

Dit wordt bovendien bevestigd doordat de nieuwe bepaling wordt ingevoegd in artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, dat enkel betrekking heeft op de huisvesting.

Het voorstel van bijzondere wet maakt de gewesten bevoegd om specifieke regels voor huurcontracten vast te leggen die kunnen afwijken van het federaal vastgestelde gemeen recht. Er anders over oordelen zou impliceren dat het huurrecht wordt bevroren in zijn bestaande staat. Het huurrecht betreft immers per definitie een geheel van rechtsregels dat aanvullende of afwijkende bepalingen bevat ten aanzien van het gemeen recht.

(14) Art. 6, § 1, IV, 2° van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980.

## I.2. Compétences régionales en matière de logement et de bail d'habitation

1. La politique du logement est une compétence régionale, de même que, depuis la sixième réforme de l'État, l'établissement des «règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinées à l'habitation»<sup>(14)</sup>.

La portée de ce transfert de compétence est explicitée dans le commentaire de l'article 15 de la proposition de loi spéciale relative à la sixième réforme de l'État dans les termes qui suivent:

«La proposition de loi spéciale attribue aux régions la compétence relative aux règles spécifiques concernant la location de biens ou des parties de ceux-ci, destinés à l'habitation.

Par l'utilisation de la notion de «biens destinés à l'habitation», il n'est pas fait référence uniquement aux contrats de bail relatifs à la résidence principale du preneur mais également, par exemple, à la location d'habitations et de chambres d'étudiants et à la location de résidences secondaires et d'habitations de vacances. Tout comme dans la loi du 20 février 1991 relative à la résidence principale du preneur, aucune distinction n'est faite entre les biens meubles ou immeubles.

La précision selon laquelle il ne s'agit que des «règles spécifiques» confirme que l'autorité fédérale conserve sa compétence en ce qui concerne les dispositions générales du droit civil en matière d'obligations et de contrats. Par exemple, le législateur fédéral pourrait toujours décider de modifier les règles concernant l'interprétation des contrats en amendant les articles 1156 à 1164 du Code civil. Un tel amendement s'appliquerait à tous les contrats, en ce compris les contrats de bail, à moins que le législateur compétent n'édicte des règles spécifiques.

Ceci est par ailleurs confirmé par le fait que la nouvelle disposition est introduite dans l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles qui concerne uniquement le logement.

La proposition de loi spéciale attribue aux régions la compétence de fixer des règles spécifiques relatives aux contrats de bail qui pourront s'écarter du droit commun déterminé au niveau fédéral. Une autre interprétation aurait pour conséquence de figer le droit du bail dans son état actuel. Par définition, le droit du bail concerne en effet un ensemble de règles juridiques qui complètent ou qui s'écarterent du droit commun.

(14) Art. 6, § 1<sup>er</sup>, IV, 2°, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

De totaliteit van de specifieke regelen van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen wordt overgedragen aan de gewesten.

Het gaat onder meer over de volgende regels: de normen betreffende het geschreven of mondeling karakter van de huurovereenkomst, de vormvoorwaarden voor de huurovereenkomst, de vaste dagtekening en de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst, het bewijs van de huurovereenkomst, de overdracht van huur en de onderhuur, de verhuring van goederen van minderjarigen (met dien verstaande dat het burgerrechtelijk statuut van de minderjarige een federale bevoegdheid blijft), de verplichtingen en rechten van de verhuurder, de verplichtingen en rechten van de huurder, de staat van het verhuurde goed, de renovatie, de herstellingen en de uitvoering van bepaalde werken, de verplichting tot vrijwaring, de rechtsgevolgen van het tenietgaan van het verhuurde goed, de mogelijkheid om het gehuurde goed van gedaante te veranderen, de dringende herstellingen, de vrijwaring voor feitelijkheden van derden, de vrijwaring voor rechtsvorderingen betreffende de eigendom van het gehuurde goed, de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, de vaststelling van kosten en lasten opgelegd aan de huurder, de herziening van de huurprijs, van de kosten en van de lasten, de onverschuldigde betaling, het gebruik van het gehuurde goed door de huurder voor een ander gebruik dan waarvoor het bestemd was, de plaatsbeschrijving, de aansprakelijkheid voor beschadigingen of verliezen, de aansprakelijkheid voor brand (met dien verstaande dat de bevoegdheid voor het verzekeringswezen en voor de algemene regels inzake burgerrechtelijke aansprakelijkheid federaal blijven), de duur van de huurovereenkomst, de beëindiging van de huurovereenkomst, de opzegging van de huurovereenkomst, de wederinhuring, de ontbinding van het huurcontract, de overdracht van het gehuurde goed, de uithuiszetting, de schadeloosstelling bij uithuiszetting, de huurwaarborg, de stoffering van het gehuurde goed, de rechten en verplichtingen van de onderhuurder, de herstellingen ten laste van de huurder of geringe herstellingen tot onderhoud, het meubilair en de verhuur van gemeubelde onroerende goederen, de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, de verplichting om in elke officiële of publieke mededeling betreffende de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning, het bedrag van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten te vermelden, de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van het contract, de verplichting om voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen en het karakter van openbare orde, dwingend recht of aanvullend recht van de verschillende bepalingen. <sup>(15)</sup>

De gewestelijke wetgever is dus bevoegd om elke specifieke maatregel op het vlak van woninghuurovereen-

La totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou parties de biens destinés à l'habitation est transférée aux régions.

Il s'agit entre autres des règles suivantes: les normes relatives au caractère écrit ou verbal du contrat, les conditions de forme du contrat de bail, la date fixe et l'opposabilité du contrat de bail, la preuve du contrat de bail, la cession du bail et la sous-location, les baux des biens des mineurs (étant entendu que le statut civil du mineur continue à relever de la compétence fédérale), les droits et les obligations du preneur, l'état du bien loué, la rénovation, les réparations et la réalisation de travaux déterminés, l'obligation de garantie, les conséquences juridiques de la destruction du bien loué, la possibilité de changer la forme de la chose louée, les réparations urgentes, la garantie pour les voies de fait de tiers, la garantie pour les actions concernant la propriété du bien loué, la détermination du loyer, y compris la détermination de prix indicatifs, et l'adaptation du loyer au coût de la vie, la détermination des frais et charges imposés au preneur, la révision du loyer, des frais et charges, le paiement d'indu, l'emploi de la chose louée par le preneur pour un autre usage que celui auquel elle a été destinée, l'état des lieux, la responsabilité pour dégradations et pertes, la 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), la durée du contrat de bail, la fin du contrat de bail, le congé relatif au contrat de bail, la reconduction du bail, la résolution du contrat de bail, la transmission du bien loué, l'éviction, l'indemnité en cas d'éviction, la garantie locative, l'ameublement de la chose louée, les droits et les obligations du sous-locataire, les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, les meubles et le bail d'un immeuble meublé, la prorogation pour circonstances exceptionnelles, l'obligation de mentionner toute communication publique ou officielle concernant la mise en location d'un bien affecté à l'habitation, le montant du loyer demandé et des charges communes, les aspects civils de l'enregistrement du contrat de bail, l'obligation de rédiger pour chaque contrat de bail une annexe contenant une explication de certaines dispositions légales et le caractère d'ordre public, de droit impératif ou de droit supplétif des diverses dispositions. <sup>(15)</sup>

Le législateur régional est ainsi compétent pour adopter toute mesure spécifique à la matière du bail d'habitation,

(15) *Parl. St.*, Senaat, zitting 2012-2013, 5-2232/1, pp. 83-84.

(15) *Doc. parl.*, Sénat, sess. 2012-2013, 5-2232/1, pp. 83-84.

komsten te treffen, ook al houdt dit in dat op dit beperkte bevoegdheidsdomein algemene regels die voor alle huurovereenkomsten gelden, worden gewijzigd.

2. Aangezien de verplichting tot registratie van woninghuurovereenkomsten niet langer deel uitmaakt van de uitoefening van de fiscale bevoegdheid van de federale wetgever, staat niets eraan in de weg dat het Gewest het beheer van het systeem voor de registratie van woninghuurovereenkomsten op zich neemt. Dit registratiesysteem werd behouden als instrument ter bescherming van de contractpartijen en als bron van nuttige informatie voor een beleid waarvoor de federale overheid niet langer bevoegd is. Niets belet evenmin dat het Gewest de burgerrechtelijke gevolgen in verband met de naleving van de opgelegde formaliteiten bepaalt en de verwerking van de verzamelde gegevens regelt met het oog op een betere uitoefening van zijn bevoegdheden inzake de toegang tot huisvesting en het beleid inzake huurprijzen. Om het onderscheid te maken met de fiscale aspecten van de registratie, is in de voorbereidende werkzaamheden van de zesde Staatshervorming, louter bij wijze van voorbeeld, immers bepaald dat de aan de gewesten overgedragen bevoegdheid om de specifieke regels betreffende de verhuring van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan op te stellen, omvat dat zij bevoegd zijn om de burgerrechtelijke aspecten van de registratie te regelen.

In tegenstelling tot wat sommige leden van de Adviesraad voor Huisvesting beweren, is de aangelegenheid ook niet voorbehouden aan de federale overheid omwille van een vermeende federale bevoegdheid om patrimoniumdocumentatie bij te houden. Deze bevoegdheid ligt slechts in het verlengde van de algemene bevoegdheid van de federale overheid inzake overeenkomsten. Aangezien de gewesten bevoegd zijn om de regels vast te stellen die van toepassing zijn op woninghuurovereenkomsten, zijn zij ook bevoegd om de patrimoniumdocumentatie betreffende dit soort overeenkomsten te regelen. Elke andersluidende interpretatie zou neerkomen op een beperking van de gewestelijke bevoegdheden op het gebied van woninghuurovereenkomsten en huisvesting, terwijl de federale overheid zelf, vóór de zesde Staatshervorming, de registratie van woninghuurovereenkomsten beschouwde als een cruciaal instrument van het beleid inzake huurprijzen omwille van de gegevensverzameling die ermee gepaard gaat. In zijn kritisch advies houdt de Adviesraad voor huisvesting geen rekening met deze cruciale doelstelling van de hervorming die ertoe strekt de registratie verplicht te maken op het federale niveau.

In tegenstelling tot wat sommige leden van de Adviesraad voor Huisvesting beweren en tot wat de Raad van State heeft geoordeeld, belet de tussenkomst van de gewestelijke wetgever de federale overheid niet haar fiscale bevoegdheid uit te oefenen. Ter herinnering, bevoegdheden in fiscale aangelegenheden zijn niet verbonden met materiële bevoegdheden. Met andere woorden, de uitoefening van fiscale bevoegdheden hoeft niet noodzakelijk vastgesteld te

quand bien même cette intervention implique qu'il modifie, dans ce champ de compétences limité, des règles générales applicables à tous les baux.

2. Dans la mesure où l'obligation d'enregistrer les baux portant sur des biens affectés au logement ne participe plus de l'exercice de la compétence fiscale du législateur fédéral, rien ne s'oppose à ce que la Région reprenne à son compte la gestion du système d'enregistrement des baux d'habitation qui a été maintenu comme instrument de protection des parties au contrat et comme source d'informations utiles à une politique pour laquelle l'État fédéral n'est aujourd'hui plus compétent. Rien ne s'oppose non plus à ce qu'elle établisse les effets civils qui s'attachent au respect des formalités qu'elle impose, ni qu'elle organise la manière dont les données recueillies pourront être traitées afin d'améliorer l'exercice de ses compétences en matière d'accès au logement et sa politique en matière de loyers. C'est en effet par opposition aux aspects fiscaux de l'enregistrement que les travaux préparatoires de la sixième réforme de l'État précisent, et seulement à titre exemplatif, que la compétence transférée aux régions d'établir les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinées à l'habitation implique celle de régir les aspects civils de l'enregistrement.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent certains membres du Conseil consultatif du logement, la matière n'est pas réservée à l'État fédéral en raison d'une prétendue compétence fédérale de tenir la documentation patrimoniale. Cette compétence n'est que l'accessoire de la compétence générale de l'État fédéral en matière de contrat. Or, dès lors que les régions sont compétentes pour établir les règles applicables aux baux d'habitation, elles sont également compétentes pour organiser la documentation patrimoniale concernant ce type de contrats. Toute interprétation contraire reviendrait à restreindre les compétences régionales en matière de bail d'habitation et de logement, alors que l'État fédéral lui-même considérait, avant la sixième réforme de l'État, qu'au travers des données qu'il visait à récolter, l'enregistrement des baux d'habitation constituait un instrument déterminant de la politique en matière de loyers. Dans son avis critique, le Conseil consultatif du logement omet de tenir compte de cet objectif déterminant de la réforme tendant à rendre l'enregistrement obligatoire au niveau fédéral.

Contrairement à ce que soutiennent certains membres du Conseil consultatif du logement et à ce qu'a retenu le Conseil d'État, l'intervention du législateur régional ne prive pas l'État fédéral de la possibilité d'exercer sa compétence fiscale. Pour rappel, les compétences en matière fiscale ne sont pas liées aux compétences matérielles. Autrement dit, l'exercice des compétences fiscales ne doit pas nécessairement être établie dans un

worden in een domein waar de heffende entiteit materiële bevoegdheid heeft. De regel is vastgelegd in artikel 170, § 2, van de Grondwet: de Gewesten kunnen belastingen heffen, behoudens uitzonderingen bepaald door de federale wetgever, die de noodzaak van een dergelijke beperking van de gewestelijke bevoegdheden moet aantonen. Op basis daarvan heeft de federale wetgever de wet van 23 januari 1989 betreffende de in artikel 110, §§ 1 en 2 [lees 170, §§ 1 en 2] van de Grondwet bedoelde belastingsbevoegdheid aangenomen, waarvan het enige artikel het volgende bepaalt: “In de gevallen die niet voorzien zijn in artikel 11 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, zijn de Raden niet gemachtigd om belastingen te heffen op de materies die het voorwerp uitmaken van een belasting door de Staat, noch opcentiemen te heffen op belastingen en heffingen ten voordele van de Staat, noch kortingen hierop toe te staan”. Wanneer de federale overheid afziet van een belasting die hij voordien had ingesteld, doet hij uitdrukkelijk afstand van zijn fiscale bevoegdheid in deze materie. De mogelijkheid voor de federale wetgever om de fiscale bevoegdheid te beperken is evenwel beperkt: “hij moet de noodzaak van de uitzonderingen kunnen aantonen. Bovendien zij hierbij beklemtoond dat volgens de algemeen aanvaarde interpretatieregels uitzonderingen restrictief moeten worden geïnterpreteerd” (*Parl. St.*, Kamer, 1988-1989, nr. 635/17, p. 175).

In dit geval moet een onderscheid gemaakt worden tussen de formaliteit van de registratie van een overeenkomst en de eventuele heffing van een belasting naar aanleiding van deze formaliteit. Het is namelijk niet correct om aan te nemen, zoals de afdeling Wetgeving van de Raad van State doet, dat de registratie van woninghuurovereenkomsten nog steeds een fiscale verplichting is. Zoals reeds aangehaald, is het fiscale karakter van de registratie van woninghuurovereenkomsten geschrapt, maar blijft de formaliteit behouden en wordt deze zelfs versterkt om de rechten van huurders te beschermen en het mogelijk te maken gegevens te verzamelen om de uitvoering van een coherent en efficiënt huisvestingsbeleid mogelijk te maken, in het bijzonder met betrekking tot de huurprijzen. Overeenkomstig artikel 161, 12° van het Wetboek der registratierechten geeft de formaliteit geen aanleiding tot de heffing van een nulrecht. De formaliteit is gratis. De federale wetgever heeft dus afgezien van de heffing van een belasting op de registratie van woninghuurovereenkomsten.

De opheffing van de bepaling die de rechten van de huurders beschermt en het verzamelen van gegevens op federaal niveau mogelijk maakt, maakt geenszins inbreuk op de fiscale bevoegdheden van de federale wetgever, aangezien deze daarvan afstand heeft gedaan.

Voorts is de verwijzing van de Raad van State naar artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten niet relevant, aangezien het registratierecht op de woninghuurovereenkomsten niet in de lijst van de gewes-

domaine dans lequel l’entité taxatrice est matériellement compétente. La règle est fixée par l’article 170, § 2 de la constitution: les régions peuvent lever des impôts, sauf exception prévue par le législateur fédéral à charge pour lui d’établir la nécessité de restreindre ainsi les compétences régionales. C’est sur cette base que le législateur fédéral a adopté la loi du 23 janvier 1989 relative à la compétence fiscale visée à l’article 110, §§ 1<sup>er</sup> et 2 [lire 170, §§ 1<sup>er</sup> et 2] de la Constitution, dont l’article unique dispose que «[d]ans les cas non prévus par l’article 11 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, les Parlements de communauté et de région ne sont pas autorisés à lever des impôts dans les matières qui font l’objet d’une imposition par l’État, ni à percevoir des centimes additionnels aux impôts et perceptions au profit de l’État, ni à accorder des remises sur ceux-ci [...]». Lorsque l’État fédéral renonce à un impôt qu’il avait précédemment institué, il délaisse expressément sa compétence fiscale dans cette matière. La possibilité pour le législateur fédéral de limiter la compétence fiscale est par ailleurs limitée: «il doit pouvoir démontrer la nécessité de ces exceptions. En outre, il faut souligner que les exceptions doivent être interprétées restrictivement selon les règles d’interprétation généralement acceptées» (*Doc. parl.*, Chambre, 1988-1989, n° 635/17, p. 175).

En l’espèce, il faut distinguer la formalité de l’enregistrement d’un contrat de la perception éventuelle d’un impôt à l’occasion de cette formalité. Il n’est en effet pas exact de retenir, comme le fait la section de législation du Conseil d’État, que l’enregistrement des baux constitue encore aujourd’hui une obligation fiscale. Comme il a été rappelé ci-avant, la nature fiscale de l’enregistrement des baux d’habitation a été supprimée mais la formalité maintenue, et même renforcée, pour protéger les droits des locataires et permettre de recueillir des données visant à permettre la mise en œuvre de politiques efficaces et cohérentes en matière de logement et en particulier en matière de loyers. En effet, conformément à l’article 161, 12° du Code, la formalité ne donne pas lieu à la perception d’un droit nul, elle est gratuite. Le législateur fédéral a donc renoncé à lever l’impôt sur l’enregistrement des baux d’habitation.

L’abrogation de la disposition protectrice des droits des locataires et permettant la récolte des données au niveau fédéral n’empiète en rien sur les compétences fiscales du législateur fédéral, puisqu’il les a délaissées.

Par ailleurs, la référence faite par le Conseil d’État à l’article 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, en ce qu’il ne cite pas le droit d’enregistrement des baux d’habitations dans la liste des impôts régionaux n’est pas pertinente. Ce

telijke belastingen is opgenomen. Het feit dat de opbrengst van de belasting niet aan de Gewesten is overgedragen, betekent niet dat de belasting bestaat, althans wat het registratierecht op woninghuurovereenkomsten betreft.

Tot slot moet worden benadrukt dat het niet zozeer de bedoeling is tussen te komen op het vlak van de burgerrechtelijke gevolgen van de registratie - die momenteel worden geregeld door artikel 8.22 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek - maar wel om het instrument voor gegevensverzameling te implementeren dat nodig is om een exhaustief en relevant huurprijzenrooster op te stellen, alsook om andere beleidslijnen inzake huisvesting en huurprijzen op te zetten. De maatregel valt dus volledig onder de gewestelijke bevoegdheden.

Er moet dus niet alleen worden geconcludeerd dat het Gewest bevoegd is om zijn eigen systeem voor de registratie van woninghuurovereenkomsten te organiseren, maar ook dat het bevoegd is om de verplichting op te heffen die door de federale overheid wordt gehandhaafd als overblijfsel van de geregionaliseerde bevoegdheid inzake woninghuurovereenkomsten. Daarmee maakt de gewestelijke wetgever geen inbreuk op de bevoegdheid van de federale wetgever om een belasting te heffen op de registratie van gewestelijke woninghuurovereenkomsten. De maatregel is in ieder geval noodzakelijk om te voorkomen dat verhuurders te maken krijgen met onnodige administratieve lasten en om het risico te vermijden dat de maatregel inefficiënt is.

## II. Betreffende de gegevensverwerking

1. De opsteller van het ontwerp is zich ervan bewust dat, hoewel de verplichting op federaal niveau reeds bestaat, de ontwikkeling op gewestelijk niveau van een nieuw elektronisch register waarin alle woninghuurovereenkomsten en de bijbehorende gegevens zullen worden opgenomen, een aanzienlijke inbreuk vormt op de rechten en vrijheden van de betrokken personen, namelijk de partijen van de woninghuurovereenkomst. Het doel van het ontwerp van ordonnantie moet echter duidelijk worden begrepen. Eerst en vooral is het niet de bedoeling om een gewestelijke centralisering van persoonsgegevens van verhuurders en huurders van woningen te regelen, zoals de Gegevensbeschermingsautoriteit verkeerdelijk stelde in haar advies 150/2023 over de tekst van het voorontwerp zoals goedgekeurd in eerste lezing<sup>(16)</sup>, maar wel om een centralisering te regelen van gegevens over woningen die verhuurd worden in het kader van een woninghuurovereenkomst. Dat neemt niet weg dat dat de registratie van huurovereenkomsten gepaard gaat met de verwerking van persoonsgegevens, dat wil zeggen informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon (de partijen bij de huurovereenkomst). Het gebruik van persoonsgegevens is noodzakelijk om andere doelstellingen van het project te bereiken, namelijk

(16) Zie in het bijzonder nr. 5 van het advies

n'est en effet pas parce que le produit de l'impôt n'a pas été transféré aux Régions que cet impôt existerait, à tout le moins pour ce qui concerne le droit d'enregistrement des baux d'habitation.

Enfin, il faut encore souligner que l'objectif poursuivi n'est pas tant d'intervenir sur les effets civils de l'enregistrement – qui sont aujourd'hui réglés par l'article 8.22 du nouveau Code civil – que de mettre en œuvre l'outil de récolte des données nécessaire à l'établissement d'une grille des loyers exhaustive et pertinente, ainsi qu'à la réalisation d'autres politiques en matière de logement et de loyers. La mesure entre donc pleinement dans le champ des compétences régionales.

Il faut donc conclure non seulement à la compétence de la Région d'organiser son propre régime d'enregistrement des baux d'habitation mais également à celle de supprimer l'obligation maintenue par le Fédéral comme reliquat de la compétence en matière de baux d'habitation qui a été régionalisée. Ce faisant, le législateur régional n'empiète pas sur la compétence du législateur fédéral d'établir un impôt à l'occasion de l'enregistrement des baux régionaux. La mesure est en toute hypothèse nécessaire pour éviter d'exposer les bailleurs à une surcharge administrative inutile et de risquer un manque d'effectivité de la mesure.

## II. Concernant le traitement des données

1. L'auteur du projet a conscience de ce que, même si l'obligation existe déjà au niveau fédéral, le développement au niveau régional d'un nouveau registre électronique dans lequel tous les baux d'habitation et les données y afférentes seront enregistrés constitue une ingérence importante dans les droits et libertés des personnes concernées, à savoir les parties au contrat de bail d'habitation. Toutefois, l'objet du projet d'ordonnance doit être bien compris. Il ne s'agit pas, en premier ordre, d'organiser une centralisation régionale des données à caractère personnel relative aux bailleurs et aux preneurs de biens affectés à l'habitation, comme le retient erronément l'Autorité de protection des données dans son avis n° 150/2023 rendu sur le texte de l'avant-projet tel qu'approuvé en première lecture<sup>(16)</sup> mais bien d'organiser une centralisation des données relatives aux biens mis en location dans le cadre de baux d'habitation. Il n'en reste pas moins que la mise en œuvre de l'enregistrement des baux implique le traitement de données à caractère personnel, c'est-à-dire d'informations se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable (les parties au contrat de bail). L'usage de ces données personnelles étant nécessaire au regard d'autres objectifs du projet qui sont la lutte contre les logements insalubres ou inoccupés, la lutte contre la

(16) Voy. spécialement le n° 5 de l'avis.

het bestrijden van ondermaatse of leegstaande woningen, het bestrijden van discriminatie, het compenseren van een verhuurder tijdens de winterstop of het helpen bij de verhuiskosten voor huurders die gedwongen worden een onbewoonbare woning te verlaten.

2. Er wordt daarom bijzondere aandacht besteed aan het legaliteitsbeginsel, dat voortvloeit uit artikel 22 van de Grondwet, waarin bepaald wordt dat een tekst met wetgevende waarde de essentiële elementen van de gegevensverwerking moet omschrijven. Het ontwerp omschrijft namelijk:

- 1° op precieze en concrete wijze de doeleinden van de registratie (art. 12);
- 2° de categorieën van gegevens die noodzakelijk zijn om deze doeleinden te bereiken (art. 13);
- 3° de categorieën van betrokken personen van wie de persoonsgegevens worden verwerkt (art. 13);
- 4° de identiteit van de verwerkingsverantwoordelijke (art. 17);
- 5° de bewaartermijn voor de gegevens (art. 16);
- 6° de categorieën van ontvangers aan wie de gegevens zullen worden verstrekt en de identificatie van de gegevens volgens de verschillende categorieën van ontvangers, indien van toepassing (art. 3, 4, 5, 12 en 19).

3. Het voorgestelde systeem is ook in overeenstemming met de beginselen van noodzakelijkheid en evenredigheid die voor elke gegevensverwerking gelden.

De noodzaak van de afbreuk aan het recht op de eerbiediging van het privéleven wordt vastgesteld met het oog op de nagestreefde doelstellingen.

In de eerste plaats is het verzamelen van de woninghuurovereenkomsten, de bijlagen ervan en de ingaande plaatsbeschrijving in een door een overheidsinstantie bijgehouden register een noodzakelijke en evenredige maatregel om de overeenkomsten een authentiek karakter te geven, een vaste datum te geven en tegenstelbaar aan derden te maken. Deze doelstelling vereist op zich geen andere verwerking dan het registreren en bewaren van de gegevens en het afgeven van het bewijs dat de formaliteit is vervuld.

In de tweede plaats moet met betrekking tot het ophalen van en de toegang tot de gegevens die in principe elke huurovereenkomst moet bevatten, een onderscheid worden gemaakt naar gelang van het nagestreefde doel en de personen die toegang tot de gegevens kunnen hebben.

Ten eerste is de beschikbaarheid van betrouwbare en gedetailleerde gegevens over de stand van de huurmarkt teneinde een objectief en relevant huurprijzenrooster te

discrimination, l'indemnisation d'un bailleur durant la trêve hivernale ou une intervention dans les frais de démenagement des locataires contraints de quitter un logement inhabitable.

2. Une attention particulière est donc portée au principe de légalité, issu de l'article 22 de la Constitution, selon lequel c'est un texte de valeur législative qui doit définir les éléments essentiels du traitement de données. Le projet définit en effet:

- 1° de manière précise et concrète les finalités et les effets de l'enregistrement (art. 12);
- 2° les catégories de données qui sont nécessaires à la réalisation de ces finalités (art. 13);
- 3° les catégories de personnes concernées dont les données seront traitées (art. 13);
- 4° l'identité du responsable du traitement (art. 17);
- 5° le délai de conservation des données (art. 16);
- 6° les catégories de destinataires auxquels les données seront communiquées et l'identification des données selon les différentes catégories de destinataire, s'il échet (art. 3, 4, 5, 12 et 19).

3. Le régime proposé s'inscrit en outre dans le respect des principes de nécessité et de proportionnalité qui s'impose à tout traitement de données.

La nécessité de l'atteinte au droit au respect de la vie privée est établie au regard des objectifs poursuivis.

Tout d'abord, collationner les baux d'habitation, leurs annexes et les états de lieux d'entrée au sein d'un registre tenu par une autorité publique constitue une mesure nécessaire et proportionnée pour conférer un caractère authentique aux contrats, leur donner date certaine et les rendre opposables aux tiers. Cette finalité ne nécessite en elle-même aucun traitement autre que l'enregistrement et la conservation des données, ainsi que l'émission de la preuve de ce que la formalité a été accomplie.

Ensuite, concernant l'extraction des données qu'en principe tout contrat de bail d'habitation doit contenir et l'accès à celles-ci, il y a lieu de distinguer selon les finalités poursuivies et les personnes qui pourront avoir accès aux données.

Tout d'abord, disposer de données fiables concernant l'état du marché locatif, de manière fine, afin de tenir à jour une grille des loyers objective et pertinente pour servir de

kunnen bijhouden dat als referentiekader kan dienen in de strijd tegen buitensporige huurprijzen, een legitiem doel. Om deze doelstelling te bereiken is het niet nodig om de partijen bij de huurovereenkomst te kunnen identificeren. Enkel gegevens over de woning zelf zijn nodig, met uitsluiting van het exacte adres, dat geen toegevoegde waarde zou hebben. Het moet hooguit mogelijk zijn om de woning in een straat en in een statistische wijk te situeren.

De toegang tot identificatiegegevens is daarentegen gerechtvaardigd voor de inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen bij de uitoefening van hun taken van onderzoek en vaststelling van overtredingen inzake leegstand en voor het uitvoeren van procedures waarbij vermoedelijk leegstaande gebouwen worden geïdentificeerd, met name door het bestaan en de geldigheid van een huurovereenkomst na te gaan. Er moet ook toegang worden verleend aan de gemachtigde ambtenaar bevoegd inzake beroepen. Uitgebreide toegang tot persoonsgegevens uit overeenkomsten is ook gerechtvaardigd voor het personeel van de Gewestelijke Inspectiedienst, zowel in verband met de uitoefening van de taken op het gebied van de bestrijding van slechte huisvesting als in verband met de bestrijding van discriminatie. De toegang hiertoe moet ook mogelijk zijn voor de medewerkers van Brussel Huisvesting die belast zijn met de behandeling van aanvragen voor huurtoelagen. De beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit moet ook toegang tot de gegevens krijgen om zijn opdracht te kunnen uitvoeren om huurders te helpen die een onbewoonbaar verklaarde woning moeten verlaten. Voor elke categorie gebruikers wordt de lijst van gegevens waartoe zij toegang krijgen, op exhaustieve wijze vastgesteld.

4. Voorts wordt het recht op rechtzetting van onjuiste gegevens daadwerkelijk gewaarborgd door de kennisgeving die moet worden gedaan aan de andere partij bij de overeenkomst dan degene die de registratie doet.

5. Ten slotte wordt het bestuur Brussel Huisvesting aangewezen als verwerkingsverantwoordelijke en worden garanties inzake computertechnieken en toegangsbeveiliging opgelegd. Binnen het bestuur wordt een Gewestelijk Dienst voor huurovereenkomsten opgericht die deze nieuwe opdracht op zich zal nemen.

## 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.

référentiel à la lutte contre les loyers abusifs constitue un objectif légitime. La réalisation de cet objectif ne nécessite pas de pouvoir identifier les parties au contrat de bail. Seules les données relatives au logement lui-même sont nécessaires, à l'exclusion de l'adresse exacte qui n'apporterait aucune plus-value. Tout au plus, le logement doit pouvoir être localisé dans une rue et dans un quartier statistique.

Par contre, l'accès à des données d'identification est justifié à l'égard des agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés dans l'exercice de leurs missions de recherche et de constat des infractions d'inoccupation et pour mener les procédures qui impliquent l'identification des immeubles présumés inoccupés, notamment par la vérification de l'existence et de l'effectivité d'un contrat de bail. Le même accès doit être ouvert au fonctionnaire délégué compétent sur recours. Un accès étendu à des données personnelles extraites des contrats est également justifié à l'égard des agents du Service d'inspection régionale, tant en ce qui concerne l'exercice des missions de lutte contre le mal logement, qu'en ce qui concerne la lutte contre la discrimination. Cet accès doit également être possible pour les agents de Bruxelles Logement en charge du traitement des demandes d'allocations de loyer. Il est également nécessaire au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité pour exercer sa mission d'aide aux locataires contraints de quitter un logement inhabitable. Pour chaque catégorie d'utilisateurs, la liste des données qui leur seront accessibles est définie de manière exhaustive.

4. Par ailleurs, l'effectivité du droit de corriger les données qui seraient inexactes est garanti par la notification qui doit être faite à l'autre partie au contrat que celle qui procède à l'enregistrement.

5. Enfin, l'administration Bruxelles Logement est identifiée comme responsable du traitement et des garanties quant aux techniques informatiques et à la sécurité des accès sont imposées. Au sein de l'administration, est instauré un Service régional des baux qui exercera cette nouvelle mission.

## Commentaire des articles

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

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.

*Artikel 2*

Er wordt voorgesteld om het begrip “bewoonbare oppervlakte” te definiëren om interpretatieverschillen te vermijden. De bewoonbare oppervlakte is immers een belangrijk gegeven in het rooster van referentiehurprijzen van artikel 225 van de Code. Het is dus belangrijk de kwaliteit te waarborgen van de gegevens die verzameld worden en die nodig zijn voor de opstelling van het rooster.

De voorgestelde definitie omvat een functionele dimensie, door ruimten uit te sluiten die geen leefruimte zijn (met name kasten, trappenhuisen, zolders, kelders en garages) en een regelgevende dimensie, door te verwijzen naar bewoonbaarheidsnormen.

*Artikel 3*

Dit artikel omschrijft de gegevens waartoe de ambtenaren-inspecteurs, de leidend ambtenaar van de gewestelijke inspectiedienst en de gemachtigde ambtenaar bevoegd inzake beroepen toegang moeten hebben bij de uitvoering van hun opdrachten om de naleving van de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen te controleren en om de beslissingen te kunnen nemen die onder hun verantwoordelijkheid vallen

Deze personen moeten toegang hebben tot:

- de identiteitsgegevens van de partijen bij de overeenkomst (art. 228/3, 1° en 2°);
- de gegevens waarmee de woning nauwkeurig kan worden geïdentificeerd (art. 228/3, 3°), met inbegrip van de nummers van de individuele meters waarmee deze identificatie kan worden verfijnd (art. 228/3, 4°, g));
- de beschrijving van het goed (art. 228/3, 4°) en de plaatsbeschrijving om, indien nodig, de toerekenbaarheid van de onregelmatigheden aan de verhuurder of de huurder na te gaan, wat een belangrijk element is om de meest billijke sanctie te bepalen;
- De huurovereenkomst, die het enige document is waarmee met zekerheid de aard en de omvang van de door de partijen aangegane contractuele verplichtingen kan worden aangetoond.

*Artikel 4*

Dit artikel bepaalt tot welke gegevens de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit toegang moet hebben wanneer hij een deel van de huur en de verhuiskosten op zich neemt van huurders die een onbewoonbare woning moeten verlaten of wanneer een vergoeding wordt toegekend aan een verhuurder tijdens de winterstop.

Met het oog op de nagestreefde doeleinden moet de beheerder van het Fonds het bestaan van de huurover-

*Article 2*

Il est proposé de définir la notion de superficie habitable, afin d’éviter des divergences d’interprétation. En effet, la superficie habitable est une donnée centrale de la grille indicative des loyers prévue à l’article 225 du Code. Il convient donc de veiller à la qualité des données qui seront récoltées et qui alimenteront la grille.

La définition proposée intègre une dimension fonctionnelle, en excluant les locaux qui ne sont pas des pièces de vie (les placards, les cages d’escalier, les greniers, les caves et les garages, notamment) et une dimension réglementaire en se référant à des normes d’habitabilité.

*Article 3*

Cet article définit les données auxquelles doivent avoir accès les agents-inspecteurs, le fonctionnaire dirigeant du Service d’inspection régionale et le fonctionnaire délégué compétent sur recours, dans l’exercice de leurs missions de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements et en vue de leur permettre de prendre les décisions qui leur reviennent.

Ces personnes doivent avoir accès:

- aux données d’identité des parties au contrat (art. 228/3, 1° et 2°);
- aux données permettant d’identifier le logement avec précision (art. 228/3, 3°) en ce compris les numéros de compteurs individuels qui permettent d’affiner cette identification (art. 228/3, 4°, g));
- à la description du bien (art. 228/3, 4°) et à l’état des lieux pour vérifier, le cas échéant, l’imputabilité des désordres au bailleur ou au preneur ce qui constitue un élément important pour établir la sanction la plus juste;
- au contrat de bail, qui est le seul document qui permet d’attester avec certitude la nature et l’étendue des engagements contractuels conclus entre les parties.

*Article 4*

Cet article définit les données auxquelles doit avoir accès le gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité lorsqu’il prend en charge une partie du loyer et des frais de déménagement des locataires contraints de quitter un logement inhabitable ou lorsqu’une indemnité est octroyée à un bailleur durant la trêve hivernale.

Au regard des finalités poursuivies, le gestionnaire du Fonds doit pouvoir contrôler la réalité de l’existence du



eenkomst en de financiële voorwaarden ervan kunnen controleren. Zo moet hij toegang hebben tot de volgende gegevens:

- de identiteit van de partijen (art. 228/3, 1° en 2°);
- de identificatie van de woning (art. 228/3, 3°) met inbegrip van de nummers van de individuele meters indien het goed daarmee is uitgerust (art. 228/3, 4°, g);
- de huurovereenkomst

#### *Artikel 5*

In artikel 23/1, § 3, lid 10, van de Huisvestingscode wordt de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd tot toegang tot gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën over de adressen van onroerende goederen waarvoor een huurovereenkomst is geregistreerd, en over het aantal huurovereenkomsten per adres.

De ontwerpbevestiging zorgt ervoor dat de toegang tot deze gegevens wordt aangevuld met de toegang tot de volgende gegevens die voortvloeien uit de gewestelijke registratie:

- de identiteit van de verhuurder en de huurder;
- het adres van het verhuurde goed en de kadastrale referentie ervan;
- de huurovereenkomst.

De toegang tot de gegevens in het bezit van de FOD Financiën blijft relevant aangezien de gewestelijke registratie niet vereist zal zijn voor huurovereenkomsten die vóór de datum van inwerkingtreding van deze ordonnantie zijn afgesloten.

#### *Artikel 6*

Artikel 109 van de Huisvestingscode wordt gewijzigd met het oog op de uitbreiding van de opdrachten van het WoonInformatieCentrum dat momenteel is ondergebracht bij Brussel Huisvesting.

Dit ontwerp impliceert noodzakelijkerwijs dat alle gebruikers, zowel particulieren als professionals, vaak complexe begrippen moeten hanteren. Dit geldt in het bijzonder voor het begrip “bewoonbare oppervlakte” bedoeld in artikel 2 van dit ontwerp.

Momenteel bestaan er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verschillende methodes om oppervlakten te meten, die bepaald zijn door verschillende doelstellingen en administratieve beleidslijnen, met name op het vlak van huisvesting, stedenbouw en milieu. Om de kwaliteit van de registratiegegevens te garanderen en elke verwarring tussen de verschillende bestaande meetwijzen te vermijden, moet er duidelijk en nauwkeurig instructiemateriaal ter beschikking

contrat de bail et de ses conditions financières. Aussi, il doit pouvoir avoir accès aux données suivantes:

- l’identité des parties (art. 228/3, 1° et 2°);
- l’identification du logement (art. 228/3, 3°) en ce compris par les numéros de compteurs individuels si le bien en est muni (art. 228/3, 4°, g);
- le contrat de bail.

#### *Article 5*

L’article 23/1, § 3, alinéa 10 du Code du Logement permet au Service régional des logements inoccupés d’accéder aux données de l’Administration générale de la documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers pour lesquels un bail a été enregistré, ainsi qu’au nombre de baux par adresse.

La disposition en projet complète l’accès à ces données par un accès aux données suivantes qui résultent de l’enregistrement régional:

- l’identité du bailleur et du preneur;
- l’adresse du bien loué et sa référence cadastrale;
- le contrat de bail.

L’accès aux données détenues par la SPF Finances reste pertinent puisque l’enregistrement régional ne sera pas exigé pour les baux antérieurs à la date d’entrée en vigueur de la présente ordonnance.

#### *Article 6*

L’article 109 du Code du Logement est modifié en vue d’élargir les missions du Centre d’information sur le Logement, actuellement installé au sein de Bruxelles Logement.

Le présent projet implique nécessairement l’appropriation de notions parfois complexes par tous les usagers, qu’ils soient particuliers ou professionnels. Cet impératif est particulièrement notable pour la notion de «superficie habitable» prévue à l’article 2 du présent projet.

En effet, il existe aujourd’hui en Région de Bruxelles-Capitale plusieurs méthodes de mesurage des surfaces, dictées par des finalités et des polices administratives différentes, en particulier en matière de logement, d’urbanisme et d’environnement. Afin de garantir la qualité des données de l’enregistrement et d’éviter toute confusion entre les différentes méthodes de mesurage existante, il conviendra de mettre à disposition de tout usager un matériel pédagogique clair et

worden gesteld van alle gebruikers, zodat ze met zekerheid en op een gebruiksgerichte manier kunnen bepalen op welke manier de oppervlakte moet worden gemeten.

Hoewel voor zo'n gemeenschappelijke praktische gids inzake opmeting de medewerking nodig is van de besturen die verantwoordelijk zijn voor de andere bestaande normen, komt het er in dit stadium op aan ervoor te zorgen dat de normen in de Huisvestingscode goed worden bekendgemaakt en begrepen zodra deze ordonnantie in werking treedt.

#### *Artikel 7*

In artikel 214<sup>octies</sup> van de Huisvestingscode wordt de Gewestelijke Inspectiedienst gemachtigd om toegang te hebben tot de door de FOD Financiën ter beschikking gestelde applicatie MyRent.

De verwijzing naar het federale platform voor de elektronische registratie van huurovereenkomsten wordt aangevuld met een verwijzing naar de gegevens die worden verwerkt door de nieuwe Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten. De gegevens waartoe deze dienst toegang moet kunnen hebben, zijn uitsluitend de gegevens waarmee de partijen bij de huurovereenkomst kunnen worden geïdentificeerd.

#### *Artikel 8*

Artikel 224/2 van de Code regelt de indexering van de huurprijzen. In dit artikel wordt bepaald dat de huur alleen kan worden geïndexeerd indien de huurovereenkomst is geregistreerd overeenkomstig artikel 227.

Aangezien het ontwerp voorziet in de opheffing van artikel 227 en in de invoeging van nieuwe bepalingen betreffende de regeling van het gewestelijke registratiesysteem, moet de verwijzing naar dit artikel worden geschrapt.

#### *Artikel 9*

Bij deze bepaling wordt artikel 227 opgeheven, dat momenteel de basis van de registratieplicht vormt. Deze verplichting en de modaliteiten ervan zullen worden behandeld in de nieuwe artikelen 228/1 tot en met 228/9 die door de ontworpen artikelen 11 tot en met 19 worden ingevoegd.

#### *Artikel 10*

Dit artikel voegt een nieuwe afdeling 5/1 "Registratie" toe aan titel XI, hoofdstuk II, van de Huisvestingscode.

précis lui permettant d'identifier avec certitude et selon son usage la manière dont la superficie doit être mesurée.

Même si un tel guide pratique commun de mesurage implique la participation des administrations responsables des autres normes existantes, il convient, à ce stade, de garantir la bonne diffusion et compréhension des normes figurant dans le Code du Logement et ce, dès l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

#### *Article 7*

L'article 214<sup>octies</sup> du Code du Logement autorise le Service de l'inspection régionale à accéder à l'application MyRent, mise à disposition par le SPF Finances.

La référence à la plateforme fédérale d'enregistrement dématérialisée des baux est complétée par une référence aux données traitées par le nouveau Service régional de l'enregistrement des baux. Les données auxquelles ce service doit pouvoir avoir accès sont uniquement celles qui permettent l'identification des parties au contrat de bail.

#### *Article 8*

L'article 224/2 du Code régit l'indexation des loyers. Il y est précisé que le loyer ne peut être indexé qui si le bail a été enregistré conformément à l'article 227.

Le projet impliquant l'abrogation de l'article 227 et l'insertion de nouvelles dispositions organisant le régime régional de l'enregistrement, il y a lieu de supprimer la référence à cet article.

#### *Article 9*

Cette disposition abroge l'article 227 qui constitue actuellement le siège de l'obligation d'enregistrement. Cette obligation et ses modalités feront l'objet des nouveaux articles 228/1 à 228/9 insérés par les articles 11 à 19 en projet.

#### *Article 10*

Cet article insère une nouvelle section 5/1 intitulée «Enregistrement» dans le Titre XI, chapitre II du Code du Logement.

*Artikel 11*

Dit artikel voegt een nieuw artikel 228/1 in de Huisvestingscode in, waarin de verplichting wordt vastgelegd om te voldoen aan de formaliteit om woninghuurovereenkomsten te registreren.

Dit geldt voor alle huurovereenkomsten die betrekking hebben op een woning, zelfs indien een deel van het verhuurde goed voor een andere bestemming wordt gebruikt.

Andere huurovereenkomsten dan woninghuurovereenkomsten, die niet onder de bevoegdheid van het Gewest vallen, worden nog steeds geregeld door federale bepalingen en in het bijzonder door het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

*Artikel 12*

Dit artikel voegt aan de Code een artikel 228/2 toe waarin de registratie wordt gedefinieerd. De huurovereenkomst moet worden ingeschreven in een elektronisch register dat wordt beheerd door een nieuwe dienst binnen Brussel Huisvesting, de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

Dit nieuwe artikel bepaalt de gevolgen en de doeleinden van de registratie.

De bepaling omvat de burgerrechtelijke gevolgen die traditioneel verbonden zijn aan de registratie van overeenkomsten, dat wil zeggen dat verzekerd wordt dat de overeenkomst een vaste datum krijgt en tegenstelbaar aan derden wordt. Het gaat om dezelfde gevolgen als die welke door het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en door artikel 8.22 van het nieuwe Wetboek worden toegekend. Aangezien de ontwerpbeplanning deze gevolgen definieert, is het niet nodig artikel 1 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten te wijzigen, zoals wordt aanbevolen door de Adviesraad voor huisvesting. Bovendien zal deze bepaling niet langer van toepassing zijn op woninghuurovereenkomsten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als gevolg van de wijzigingen aan de artikelen 19, 3° en 35, 5° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten door de artikelen 20 en 21 van het ontwerp.

Dit gevolg kan natuurlijk worden opgevat als een doel, namelijk de bescherming van de rechten van de partijen. In dit opzicht is de verwerking van gegevens beperkt tot het invoeren en bijhouden van de gegevens in het register en tot het verzenden van het bewijs dat de formaliteit is vervuld. Er hebben geen andere personen dan de partijen bij de overeenkomst toegang nodig om de registratie effectief te laten zijn.

*Article 11*

Cet article insère un nouvel article 228/1 dans le Code du Logement qui consacre l'obligation de soumettre les baux d'habitation à la formalité de l'enregistrement.

Sont concernés, tous les baux qui concernent un logement même si le bien loué contient une partie affectée à un autre usage.

Les autres baux que les baux d'habitation, qui ne relèvent pas de la compétence de la Région, restent régis par les dispositions fédérales et en particulier le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

*Article 12*

Cet article insère un article 228/2 dans le Code qui définit l'enregistrement. Il s'agit d'inscrire le bail dans un registre électronique géré par un nouveau service institué au sein de Bruxelles Logement, le Service régional de l'enregistrement des baux.

Ce nouvel article définit les effets de l'enregistrement et ses finalités.

Concernant les effets, la disposition reprend les effets de droit civil qui s'attachent traditionnellement à l'enregistrement des conventions, c'est-à-dire de garantir la date certaine du contrat et de le rendre opposable aux tiers. Il s'agit là des mêmes effets que ceux conférés par le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et par l'article 8.22 du nouveau Code civil. Dès lors que la disposition en projet définit ces effets, il n'y a pas lieu de modifier l'article 1<sup>er</sup> du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe comme le préconise le Conseil consultatif du logement. Cette disposition ne s'appliquera d'ailleurs plus aux baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale par l'effet des modifications que les articles 20 et 21 du projet apportent aux articles 19, 3° et 35, 5° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Cet effet peut évidemment être perçu comme une finalité, à savoir protéger les droits des parties. À cet égard, le traitement des données est limité à l'inscription et à la conservation des données dans le registre et à l'envoi de la preuve de ce que la formalité a été accomplie. Aucun accès par d'autres personnes que les parties à la convention n'est nécessaire pour que l'enregistrement produise ses effets.

In artikel 12 van het ontwerp worden de doeleinden bepaald die de toegang tot en het gebruik van de gegevens verzameld via de registratie rechtvaardigen. Deze doeleinden worden opgesomd in een lijst zonder rangschikking in belang. Het doel is de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen, de Gewestelijke Inspectiedienst, de dienst die belast is met de toekenning van huurtoelagen en de beheerder van het Begrotingsfonds voor Solidariteit toegang te verlenen tot gegevens waarmee ze hun opdrachten kunnen uitvoeren.

Het gaat er ook om, en dit is een essentiële doelstelling van het ontwerp, het Observatorium voor de Huisvesting toegang te geven tot gegevens die nodig zijn voor het opzetten van tools voor statistieken over en de zo nauwkeurig mogelijke analyse van de toestand van de huurmarkt, onder meer om het indicatief rooster van huurprijzen te kunnen aanpassen op basis van zo volledig mogelijke gegevens. De keuze om dit doel toe te vertrouwen aan het Observatorium voor de Huisvesting is gerechtvaardigd gezien de opdrachten die de wetgever op dit gebied reeds aan het Observatorium voor de Huisvesting heeft toevertrouwd<sup>(17)</sup>. Hoewel de toepassing van het rooster van de huurprijzen bovendien inhoudt dat gegevens worden verwerkt volgens een statistische methode, is het doel van de verwerking niet statistisch, aangezien het gaat om de ontwikkeling van een instrument dat een rechtstreekse impact heeft op de beleidslijnen inzake huisvesting en huurprijzen, vermits dit rooster als referentie wordt aangewend in de strijd tegen buitensporige huurprijzen. Zo wordt gehoor gegeven aan hetgeen de Gegevensbeschermingsautoriteit vermeldt in haar advies, namelijk dat de rol van het Observatorium voor de Huisvesting verduidelijkt dient te worden.

### *Artikel 13*

Dit artikel voegt aan de Code een nieuw artikel 228/3 toe waarin de modaliteiten van de registratie worden gedefinieerd.

Een ondertekend exemplaar van de overeenkomst, de bijlagen ervan en de plaatsbeschrijving moeten worden geüpload naar een elektronisch platform dat door de Gewestelijke Dienst voor de registratie ter beschikking wordt gesteld.

Aangezien een van de doelstellingen van de formaliteit het verzamelen van bepaalde gegevens is, en om de valkuilen te vermijden van automatische gegevensextractie door software voor optische tekenherkenning (OCR), is het de bedoeling de persoon die de registratie uitvoert, op te leggen de in dit artikel opgesomde gegevens zelf in te geven via een onlineformulier.

<sup>(17)</sup>Zie in het bijzonder artikel 108 van de Brusselse Huisvestingscode.

L'article 12 en projet définit les objectifs qui justifient quant à eux l'accès et l'utilisation des données que l'enregistrement permet de récolter. Ceux-ci sont énumérés au travers une liste qui ne traduit aucune gradation de leur importance. Il s'agit de permettre au Service régional des logements inoccupés, au Service de l'inspection régionale, au service en charge d'octroyer les allocations de loyer et au gestionnaire du Fonds budgétaire de solidarité d'avoir accès aux données leur permettant d'exercer leurs missions.

Il s'agit également, et cela constitue un objectif essentiel du projet, de permettre à l'Observatoire de l'Habitat de disposer des données nécessaires à l'établissement d'outils statistiques et d'analyse la plus fine possible de l'état du marché locatif, notamment en vue de permettre une adaptation de la grille indicative des loyers à partir de données les plus exhaustives. Le choix de confier cette finalité à l'Observatoire de l'Habitat est justifié compte tenu des missions que le législateur lui a déjà attribuées en la matière<sup>(17)</sup>. Par ailleurs, si la mise en œuvre de la grille des loyers implique de traiter des données selon une méthode statistique, la finalité du traitement n'est pas statistique puisqu'il s'agit d'élaborer un outil qui a un impact direct sur la politique en matière de logement et de loyers puisque cette grille sert de référence dans le cadre de la lutte contre les loyers abusifs. Il est ainsi répondu à l'avis de l'Autorité de protection des données selon lequel il convenait de clarifier le rôle de l'Observatoire de l'Habitat.

### *Article 13*

Cet article insère un nouvel article 228/3 dans le Code qui définit les modalités de l'enregistrement.

Il s'agira de téléverser un exemplaire signé du contrat, de ses annexes et de l'état des lieux sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l'enregistrement.

Un des objectifs de la formalité étant de recueillir certaines données, et de manière à éviter les écueils d'une extraction automatique des données par un logiciel de reconnaissance optique des caractères (OCR), il est prévu d'imposer à celui qui procède à l'enregistrement d'encoder lui-même les données listées par cet article au travers un formulaire en ligne.

<sup>(17)</sup>Voy. en particulier l'article 108 du Code bruxellois du Logement.

Toch, om het probleem van de digitale kloof en de moeilijkheden bij het werken met IT-technologie aan te pakken, wordt voorzien in de mogelijkheid om de registratie per post te regelen, door alle vereiste documenten per post op te sturen. Bij deze zending moet een formulier worden gevoegd dat alle benodigde informatie bevat. Het doel van dit formulier is er enerzijds voor te zorgen dat de verstrekte informatie volledig is en anderzijds om de werkdruk van de personeelsleden die de gegevens handmatig zullen invoeren, te stroomlijnen. Daarnaast kan de registratie worden uitgevoerd bij het loket van het bestuur.

Deze mogelijkheden om te registreren per post en aan het loket zijn beperkt tot natuurlijke personen.

De bedoeling is om de toegang tot de volgende metagegevens te vergemakkelijken:

- De identiteit van de partijen. Met het formulier kan worden aangegeven of de verhuurder via een gemachtigde handelt en of hij al dan niet de eigenaar van het verhuurde goed is.
- De identificatie van het verhuurde goed, door karakterisering van het type goed, met vermelding van het kadastraal perceel en het adres. Het nummer van de individuele meter, indien het goed daarmee is uitgerust, is ook een nauwkeurige identificatiefactor en zal dus moeten worden vermeld. Deze informatie moet reeds in de huurovereenkomst staan.
- De beschrijving van het goed, zodat de huurmarkt en de energieprestaties van de verhuurde goederen nauwkeurig in kaart kunnen worden gebracht. Deze gegevens betreffen het bouwjaar, de oppervlakte, het aantal slaapkamers, een referentielijst van de leefruimtes en bijgebouwen, een beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten, het bestaan van individuele meters en de identificatie daarvan, en ook het niveau van het energieprestatiecertificaat en het nummer van het verkregen certificaat.
- De essentiële elementen van de overeenkomst, zoals de datum, de duur, de aanvangsdatum, het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan, het bedrag van de lasten en de modaliteiten ervan.

#### *Artikel 14*

Dit artikel voegt een nieuw artikel 228/4 in dat bepaalt dat de registratie wordt bevestigd met een ontvangstbewijs dat gelijktijdig, via elektronische weg, wordt afgegeven aan de verhuurder en huurder.

Als de persoon die de registratie uitvoert geen e-mailadres opgeeft voor de medecontractant, zal het zijn verantwoordelijkheid zijn om aan de medecontractant de ontvangstbevestiging samen met alle geregistreerde informatie en documenten over te maken.

Néanmoins, afin de répondre à l'enjeu de la fracture numérique et des difficultés de maîtrise des technologies informatiques, il est ouvert la possibilité d'un enregistrement par envoi postal de l'ensemble des documents requis. Cet envoi devra être accompagné d'un formulaire reprenant l'ensemble des informations nécessaires. Ce formulaire vise à la fois à s'assurer de la complétude des informations communiquées et à rationaliser les charges de travail des agents qui procéderont à l'encodage manuel de ces données. En outre, l'enregistrement pourra être effectué au guichet de l'administration.

Ces possibilités d'enregistrement par envoi postal et au guichet sont limitées aux personnes physiques.

Il s'agit de faciliter l'accès aux métadonnées suivantes:

- l'identité des parties. Le formulaire permettra de préciser si le bailleur agit par l'intermédiaire d'un mandataire et s'il est ou non propriétaire du bien loué.
- l'identification du bien loué, par une caractérisation du type de bien, par l'indication de sa parcelle cadastrale et de son adresse. Le numéro des compteurs individuels, si le bien en est muni, est également un facteur d'identification précise et sera donc requis. Il s'agit d'une donnée qui doit déjà actuellement figurer dans le contrat de bail.
- la description du bien, de manière à permettre la réalisation d'une cartographie précise du marché locatif et de l'état des performances énergétiques des biens loués. Ces données concernent l'année de construction, la superficie, le nombre de chambres, le référencement des pièces de vie et des annexes, une description des éléments de confort intérieur et extérieurs, l'existence de compteurs individuels et leur identification ainsi que le niveau de certification de performance énergétique et le numéro du certificat obtenu.
- les éléments essentiels du contrat, tels que la date, sa durée, la date de prise de cours, le montant du loyer et sa périodicité, le montant des charges et leurs modalités.

#### *Article 14*

Cet article insère un nouvel article 228/4 qui prévoit que l'enregistrement donne lieu à un accusé de réception simultanément adressé, par voie électronique, au bailleur et au preneur.

Si la personne effectuant l'enregistrement ne mentionne pas d'adresse électronique du cocontractant, il lui appartiendra de communiquer à ce dernier l'accusé de réception ainsi que l'ensemble des informations et documents enregistrés.

De ontvangstbevestiging zal evenwel per post worden verstuurd indien het e-mailadres van de persoon die de registratie heeft uitgevoerd niet is opgegeven.

Het ontvangstbewijs bevat de nodige gegevens om toegang te krijgen tot de geregistreerde gegevens. Dit is met name bedoeld om de partijen de mogelijkheid te geven de juistheid van de gegevens na te gaan en deze zo nodig te corrigeren.

#### *Artikel 15*

Dit artikel voegt een nieuw artikel 228/5 in, waarin de registratieplichtige wordt aangewezen (de verhuurder) en de termijn wordt vastgesteld waarbinnen de formaliteit moet worden vervuld (binnen twee maanden na de ondertekening van de overeenkomst). Niets belet de huurder evenwel het initiatief tot registratie te nemen.

Gelet op de administratieve lasten in verhouding tot het verwachte voordeel, wordt voorgesteld af te zien van de boeteregeling wegens laattijdige registratie die door de federale overheid wordt toegepast. De burgerrechtelijke sancties die verbonden zijn aan het niet-registreren worden echter behouden zoals ze momenteel bestaan. In geval van vroegtijdige opzegging van de huurovereenkomst is de huurder vrijgesteld van de opzegtermijnen die zijn vastgelegd in de Code, en is hij geen schadevergoeding verschuldigd. Voorts mag de verhuurder de huurprijs niet indexerend zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd.

#### *Artikel 16*

Dit artikel voegt een artikel 228/6 in waarin bepaald wordt hoe lang de gegevens die uit de registratie voortvloeien, mogen worden bewaard. Deze bewaartermijn bedraagt tien jaar na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning of vijftig jaar na de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst. De termijn van tien jaar komt overeen met de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van de persoonlijke rechtsvorderingen (bijvoorbeeld een vordering tot teruggave van steun, subsidies of voordelen die op basis van de overeenkomst zijn toegekend).

Deze twee regels zijn een direct gevolg van de bepalingen met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst. Hoewel een huurovereenkomst inderdaad wordt geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, kan deze een of meerdere keren worden verlengd. De looptijd van een huurovereenkomst kan bijgevolg niet worden geraamd op basis van de datum waarop de overeenkomst afloopt en kan dus niet worden gebruikt als basis voor het vaststellen van de bewaartermijn van de gegevens.

Het vaststellen van een termijn van vijftig jaar is nodig om ervoor te zorgen dat de burgerrechtelijke gevolgen van

L'accusé de réception sera toutefois envoyé par voie postale dans l'hypothèse où l'adresse électronique de la personne ayant effectuée l'enregistrement n'aura pas été renseignée.

L'accusé de réception contient les informations nécessaires permettant d'accéder aux données enregistrées. Il s'agit notamment de permettre aux parties de contrôler l'exactitude des données et de les corriger si nécessaire.

#### *Article 15*

Cet article insère un nouvel article 228/5 qui identifie le débiteur de l'obligation de procéder à l'enregistrement (le bailleur) et fixe le délai dans lequel la formalité doit être réalisée (dans les deux mois de la signature du contrat). Rien n'empêche toutefois le preneur d'en prendre l'initiative.

Il est proposé, au vu de la charge administrative que cela implique au regard du bénéfice escompté, de renoncer au régime d'amende pour enregistrement tardif mis en œuvre par l'autorité fédérale. Par contre, les sanctions civiles qui s'attachent au défaut d'enregistrement sont maintenues comme elles existent actuellement. En cas de résiliation anticipée du bail, le preneur sera dispensé de respecter les délais de congé fixés par le Code et ne sera pas tenu aux indemnités. En outre, tant que le bail ne sera pas enregistré, le bailleur ne pourra pas indexer le loyer.

#### *Article 16*

Cet article insère un article 228/6 qui établit la durée de conservation des données qui résultent de l'enregistrement. Cette durée est de dix ans après l'enregistrement de nouvelles données pour le même logement ou de cinquante ans après la date d'entrée en vigueur du contrat. Le délai de 10 ans correspond au délai de prescription de droit commun des actions personnelles (p. ex. une action en restitution d'aide, subvention ou avantage octroyé sur la base du conventionnement).

Ces deux modalités découlent directement des dispositions relatives à la durée bail. En effet, si un bail est réputé conclu pour une durée de neuf ans, celui-ci peut être prorogé une ou plusieurs fois. Le terme d'un bail ne peut donc être estimé en fonction de la date d'échéance de celui-ci et par conséquent servir de base à la fixation de la durée de conservation des données.

La fixation d'un délai de cinquante ans est nécessaire pour assurer la pérennité des effets civils de l'enregistre-

de registratie van toepassing blijven ongeacht de duur van de huurovereenkomst, met uitzondering van huurovereenkomsten die zijn vervangen door recentere contracten.

#### *Artikel 17*

Bij deze bepaling wordt een nieuw artikel 228/7 ingevoegd, waarbij de verantwoordelijkheid voor de gegevensverwerking wordt toegewezen aan het bestuur Brussel Huisvesting en aan zijn nieuwe Dienst voor de registratie van de huurovereenkomsten.

In dit artikel wordt ook het vereiste niveau vastgesteld voor de IT-technieken die zullen moeten worden gebruikt om de integriteit en de vertrouwelijkheid van de gegevens te bewaren en om te zorgen voor de ondubbelzinnige identificatie en authenticatie van elke gebruiker van het IT-platform.

#### *Artikel 18*

In deze bepaling wordt in een nieuw artikel 228/8 verduidelijkt dat de identificatie en authenticatie van elke gebruiker van het platform gebeurt door middel van zijn elektronische identiteitskaart of een door een certificeringsautoriteit erkend certificaat van klasse 3.

#### *Artikel 19*

Dit artikel voegt een nieuw artikel 228/9 in de Huisvestingscode in, dat de basis vormt voor de toegang die het Observatorium voor de Huisvesting krijgt tot de gegevens die nodig zijn om het indicatieve rooster van de huurprijzen bij te werken en op te volgen.

De doeleinden zijn beperkt tot de uitvoering van de opdrachten die het Observatorium bij of krachtens een ordonnantie zijn toevertrouwd, waaronder de opdracht bedoeld in het ontworpen artikel 228/2, lid 4, om statistische en analytische tools betreffende de huurmarkt op te zetten, onder meer om het indicatieve rooster van huurprijzen op te stellen en te zorgen voor meer transparantie op de huurmarkt.

De gegevens die nodig zijn om deze opdrachten uit te voeren worden strikt omschreven. Het gaat om de volgende gegevens:

- het type goed;
- de ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;
- de naam van de straat waar het goed zich bevindt;
- het bouwjaar;

ment quelle que soit la durée du bail, à l'exception des baux qui auront été remplacés par des contrats plus récents.

#### *Article 17*

Cette disposition insère un nouvel article 228/7 qui assigne la responsabilité du traitement des données à l'administration Bruxelles Logement et à son nouveau Service de l'enregistrement des baux.

Cet article fixe également le niveau d'exigence des techniques informatiques qui devront être utilisées pour préserver l'intégrité et la confidentialité des données, ainsi que pour permettre l'identification et l'authentification non équivoque de tout utilisateur de la plateforme informatique.

#### *Article 18*

Cette disposition précise, dans un nouvel article 228/8, que l'identification et l'authentification de tout utilisateur de la plateforme se fait au moyen de sa carte d'identité électronique ou d'un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification.

#### *Article 19*

Cet article insère un nouvel article 228/9 dans le Code du Logement qui constitue le fondement de l'accès, par l'Observatoire de l'Habitat, aux données nécessaires à la mise à jour et au suivi de la grille indicative des loyers.

Les finalités sont limitées à l'exercice des missions qui lui sont confiées par ou en vertu d'une ordonnance, dont celle prévue à l'article 228/2, al. 4, en projet d'établir des outils statistiques et d'analyse du marché locatif, notamment pour permettre l'établissement de la grille indicative des loyers et assurer une plus grande transparence du marché locatif.

Les données nécessaires à la réalisation de ces missions sont strictement définies. Il s'agit des données suivantes:

- le type de bien;
- sa localisation à l'échelle du secteur statistique tel que défini par l'instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra communal;
- le nom de la rue où se situe le bien;
- l'année de construction;

- de bewoonbare oppervlakte ervan;
- het aantal slaapkamers;
- een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
- de beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;
- de aanwezigheid van individuele of collectieve meters;
- het niveau van het energieprestatiecertificaat;
- het type van woninghuurovereenkomst;
- de datum van de overeenkomst;
- de duur van de overeenkomst;
- het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;
- het bedrag van de referentiehurprijs;
- het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.

#### *Artikelen 20 tot 22*

In deze bepalingen worden de overgangsregeling en de modaliteiten voor de inwerkingtreding van het nieuwe systeem vastgelegd.

De verplichting om woningovereenkomsten te registreren op het federale MyRent-platform wordt opgeheven door een wijziging van de artikelen 19, 3° en 32, 5° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (art. 20 en 21).

Voor de rechtvaardiging van deze oplossing, die een administratieve vereenvoudiging voor de verhuurders beoogt, wordt verwezen naar de memorie van toelichting, die een gedetailleerd antwoord bevat op de opmerking van de Raad van State dat het Gewest niet bevoegd zou zijn om de registratieplicht op federaal niveau af te schaffen.

Artikel 22 stelt de datum vast waarop de ordonnantie in werking treedt. De deadline van 1 januari 2025 is vastgesteld om tijd te hebben voor IT-ontwikkelingen en de publicatie van het instructiemateriaal.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

- sa superficie habitable;
- le nombre de chambres;
- le référencement des pièces de vie et des annexes;
- la description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
- l'existence de compteurs individuels ou collectifs;
- le niveau de certification de performance énergétique;
- le type de contrat de bail d'habitation;
- la date du contrat;
- la durée du contrat;
- le montant du loyer et sa périodicité;
- le montant du loyer de référence;
- le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.

#### *Articles 20 à 22*

Ces dispositions consacrent le régime transitoire et les modalités d'entrée en vigueur du nouveau régime.

L'exigence d'enregistrer les baux d'habitation sur la plateforme fédérale MyRent est abrogée par une modification aux articles 19, 3° et 32, 5° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (art. 20 et 21).

Concernant la justification de cette solution, qui vise à garantir la simplification administrative au bénéfice des bailleurs, il est renvoyé à l'exposé des motifs qui contient une réponse circonstanciée à l'observation du Conseil d'État selon laquelle la Région ne serait pas compétente pour supprimer l'obligation d'enregistrement au niveau fédéral.

L'article 22 fixe la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance. Le délai du 1<sup>er</sup> janvier 2025 est fixé afin de laisser le temps nécessaire aux développements informatiques et à l'édition de l'outil pédagogique.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT



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

**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten**

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Op voordracht van de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

*Artikel 1*

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

*Artikel 2*

In de Brusselse Huisvestingscode wordt een artikel 6/1 ingevoegd, luidende als volgt

“Art. 6/1. Voor de uitvoering van hun opdrachten hebben de ambtenaren-inspecteurs, de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst en de gemachtigde ambtenaar toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, 2°, 3°, 4° en 5°, a) tot en met d) die geregistreerd zijn bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten en tot de plaatsbeschrijving.”

*Artikel 3*

In dezelfde Code wordt een artikel 11/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 11/1. Met het oog op de uitvoering van de opdrachten bedoeld in artikel 11, § 3, heeft de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) en 5° die geregistreerd zijn bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.”

*Artikel 4*

Artikel 23/1, § 3, lid 10 van dezelfde Code wordt aangevuld met de volgende zin:

“Voor deze doeleinden krijgen zij toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, a) en b), 2°, 3°, b) en c) en 5, a) tot d) geregistreerd bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

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

**AVANT-PROJET D’ORDONNANCE**

**modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe en vue d’organiser l’enregistrement régional des baux d’habitation**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Sur la proposition de la Secrétaire d’État chargée du Logement,

Après délibération,

ARRÊTE :

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

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

*Article 2*

Dans le Code bruxellois du Logement, il est inséré un article 6/1 rédigé comme suit:

«Art. 6/1. Pour l’exercice de leurs missions, les agents-inspecteurs, le fonctionnaire dirigeant du Service d’inspection régionale et le fonctionnaire délégué ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l’enregistrement des baux visées à l’article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, et 5°, a) à d), ainsi qu’à l’état des lieux.»

*Article 3*

Dans le même Code, il est inséré un article 11/1 rédigé comme suit:

«Art. 11/1. Aux fins d’exercer les missions visées à l’article 11, § 3, le gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l’enregistrement des baux visées à l’article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) et 5°.»

*Article 4*

L’article 23/1, § 3, alinéa 10, du même Code est complété par la phrase suivante:

«Dans le cadre de ces finalités, ils ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l’enregistrement des baux visées à l’article 228/3, 1°, a) et b), 2°, 3°, b) et c) et 5, a) à d).

*Artikel 5*

In artikel 214*octies* van dezelfde Code wordt lid 6 aangevuld met de woorden “en tot de gegevens die zijn geregistreerd bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten bedoeld in artikel 228/3, 1° en 2°”.

*Artikel 6*

In artikel 224/2, § 1, lid 2, 1° van dezelfde Code worden de woorden “artikel 227” vervangen door de woorden “artikel 228/1 en volgende”.

*Artikel 7*

Artikel 227 van dezelfde Code wordt opgeheven.

*Artikel 8*

In titel XI, hoofdstuk II van dezelfde Code wordt na artikel 228 een Afdeling 5/1 ingevoegd, luidende “Registratie”.

*Artikel 9*

In de door artikel 5 ingevoegde afdeling 5/1, wordt een artikel 228/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“228/1 Woninghuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd.”.

*Artikel 10*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/2 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/2. De registratie bestaat uit de inschrijving van de huurovereenkomst in een daartoe bestemd elektronisch register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

Door de registratie krijgt de overeenkomst een vaste datum en wordt deze tegenstelbaar aan derden.

Door de verzamelde gegevens kan, onder de voorwaarden voorzien bij of krachtens deze Code:

- 1° de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de opdrachten bedoeld in artikel 14/1 uitvoeren;
- 2° de Gewestelijke Inspectiedienst de opdrachten bedoeld in artikel 6 uitvoeren, alsook haar controleopdracht vervullen met betrekking tot de naleving van de verplichtingen voorzien bij of krachtens de artikelen 194, 200*bis* en 200*ter*;
- 3° de bevoegde dienst binnen Brussel Huisvesting de aanvragen en beroepen betreffende de tegemoetkomingen in de huurprijs bedoeld in de artikelen 165 en 166 behandelen;
- 4° de beheerder van het Begrotingsfonds voor Solidariteit de opdrachten bedoeld in artikel 11, § 3 uitvoeren.

Door de verzamelde gegevens kan het Observatorium voor de Huisvesting ook een waarheidsgetrouw beeld van de huurmarkt schetsen zodat het overheidsbeleid kan worden gestuurd op basis van gedocumenteerde vaststellingen. De gegevens dienen onder meer als basis voor het opstellen van het indicatief rooster van de huurprijzen en voor meer transparantie van de huurmarkt.”.

*Article 5*

Dans l'article 214*octies*, alinéa 6, du même Code, est complété par les mots «ainsi qu'aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1° et 2°.»

*Article 6*

Dans l'article 224/2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 1°, du même Code, les mots «à l'article 227» sont remplacés par les mots «aux articles 228/1 et suivants».

*Article 7*

L'article 227 du même Code est abrogé.

*Article 8*

Dans le Titre XI, le chapitre II, du même Code, il est inséré après l'article 228, une Section 5/1 intitulée «Enregistrement».

*Article 9*

Dans la section 5/1 insérée par l'article 5, il est inséré un article 228/1 rédigé comme suit:

«228/1. Les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement.»

*Article 10*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/2 rédigé comme suit:

«Art. 228/2. L'enregistrement consiste en l'inscription du bail dans un registre électronique à ce destiné du Service régional de l'enregistrement des baux.

L'enregistrement confère date certaine au contrat et le rend opposable aux tiers.

Les données recueillies permettent, aux conditions prévues par ou en vertu du présent Code:

- 1° au Service régional des logements inoccupés d'exercer les missions visées à l'article 14/1;
- 2° au Service d'inspection régionale d'exercer les missions visées à l'article 6 ainsi que pour satisfaire à sa mission de contrôle du respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 194, 200*bis* et 200*ter*;
- 3° au service compétent au sein de Bruxelles Logement de traiter les demandes et recours en matière d'interventions dans le loyer visés aux articles 165 et 166;
- 4° au gestionnaire du Fonds budgétaire de solidarité d'exercer les missions visées à l'article 11, § 3.

Les données recueillies permettent en outre à l'Observatoire de l'Habitat d'établir une image fidèle du marché locatif afin d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés. Elles servent notamment de base à l'établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu'à assurer une plus grande transparence du marché locatif.»

*Artikel 11*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/3 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/3. § 1. De registratie gebeurt door het uploaden van een door beide partijen ondertekend exemplaar van de huurovereenkomst, de bijlagen ervan en de ingaande plaatsbeschrijving naar een door de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten ter beschikking gesteld elektronisch platform.

Tenzij de metadata al beschikbaar is van een authentieke bron, bij elke upload geeft de persoon die de registratie uitvoert op het daartoe bestemde elektronische platform de volgende metadata in:

- 1° de identiteit van de verhuurder:
  - a) Natuurlijke persoon: naam, voornamen, geboortedatum en woonadres;
  - b) Naam, adres van de maatschappelijke zetel en inschrijvingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor rechtspersonen;
  - c) Zijn e-mailadres;
  - d) Indien de verhuurder handelt via een gemachtigde: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de gemachtigde;
  - e) Indien de verhuurder niet de eigenaar van het goed is: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de eigenaar;
- 2° de identiteit van de huurder: naam, voornamen, geboortedatum en woonadres, en ook een e-mailadres;
- 3° de identificatie van het verhuurde goed:
  - a) Het type goed;
  - b) De kadastrale referentie;
  - c) Het adres;
- 4° de beschrijving van het verhuurde goed:
  - a) Het bouwjaar;
  - b) De oppervlakte ervan;
  - c) Het aantal slaapkamers;
  - d) Een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
  - e) Een beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;
  - f) Een beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;
  - g) De aanwezigheid van individuele of collectieve meters de nummers ervan;
  - h) Het niveau van het energieprestatiecertificaat en het nummer van het verkregen certificaat;
- 5° de belangrijkste elementen van de beheersovereenkomst:
  - a) Het type van woninghuurovereenkomst;
  - b) De datum van de overeenkomst;
  - c) De duur van de overeenkomst;
  - d) De aanvangsdatum;
  - e) Het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;
  - f) Het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.”

§ 2. Voor natuurlijke personen kan de registratie ook worden uitgevoerd aan het loket of door per post een door beide partijen

*Article 11*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/3 rédigé comme suit:

«Art. 228/3. § 1<sup>er</sup> L'enregistrement est effectué par le téléversement sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l'enregistrement des baux d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes ainsi que de l'état des lieux d'entrée.

Sauf si la métadonnée est déjà disponible par le biais d'une source authentique, et complémentairement à chaque téléversement, la personne qui procède à l'enregistrement introduit sur la plateforme électronique dédiée, les métadonnées suivantes:

- 1° l'identité du bailleur:
  - a) Personne physique: nom, prénoms, date de naissance et adresse du domicile;
  - b) Dénomination, adresse du siège social et numéro d'inscription à la banque carrefour des entreprises pour les personnes morales;
  - c) Son adresse de messagerie électronique;
  - d) Si le bailleur agit par l'intermédiaire d'un mandataire, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le mandataire;
  - e) Si le bailleur n'est pas propriétaire du bien, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le propriétaire;
- 2° l'identité du preneur: nom, prénoms, date de naissance, adresse de son domicile, ainsi qu'une adresse de messagerie électronique;
- 3° l'identification du bien loué:
  - a) Le type de bien;
  - b) Sa référence cadastrale;
  - c) Son adresse;
- 4° la description du bien loué:
  - a) L'année de construction;
  - b) Sa superficie;
  - c) Le nombre de chambres;
  - d) Le référencement des pièces de vie et des annexes;
  - e) Une description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
  - f) Une description des équipements de sécurité;
  - g) L'existence de compteurs individuels ou collectifs et leurs numéros;
  - h) Le niveau de certification de performance énergétique et le numéro du certificat obtenu;
- 5° les éléments essentiels du contrat de bail:
  - a) Le type de contrat de bail d'habitation;
  - b) La date du contrat;
  - c) La durée du contrat;
  - d) La date de prise de cours;
  - e) Le montant du loyer et sa périodicité;
  - f) Le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.»

§ 2. Pour les personnes physiques, l'enregistrement pourra également être effectué au guichet ou par l'envoi postal au Service régional de

ondertekende kopie van de huurovereenkomst, de bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrek te versturen naar de Gewestelijke Dienst voor de registratie van de huurovereenkomsten, samen met een naar behoren ingevuld exemplaar van een formulier met alle informatie die vereist is bij een registratie op het elektronische platform. Dit formulier is opgesteld door het bestuur en is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar. Alle per post verzonden registratieformulieren worden binnen 20 kalenderdagen na de datum van ontvangst van het formulier verwerkt door de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.”

#### Artikel 12

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/4 ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 228/4. De registratie wordt bevestigd via een ontvangstbewijs met daarin het nummer van de elektronische registratie.

Deze ontvangstbevestiging wordt tegelijkertijd naar het e-mailadres van de verhuurder en het e-mailadres van de huurder gestuurd. Hiermee heeft elk van de partijen toegang tot de geregistreerde documenten en gegevens en kan hij deze indien nodig corrigeren.

Als de persoon die de huurovereenkomst registreert het e-mailadres van de medecontractant niet vermeldt, moet hij/zij de medecontractant informeren dat de huurovereenkomst is geregistreerd en hem/haar het registratienummer van de huurovereenkomst in het elektronisch register geven, evenals een kopie van de geregistreerde informatie en documenten.

Indien er geen e-mailadres wordt opgegeven van de persoon die de registratie uitvoert, wordt de ontvangstbevestiging per post verzonden.”

#### Artikel 13

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/5 ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 228/5. De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De registratie moet worden uitgevoerd binnen twee maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

De registratie is kosteloos.

Na de in het eerste lid bedoelde termijn van twee maanden en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd, zijn de opzegtermijnen, de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is en de huurherzienings-voorwaarden krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, artikel 240 en artikel 256, § 2, tweede lid, en niet van toepassing.”

#### Artikel 14

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/6 ingevoegd, luidend als volgt:

«Art. 228/6. De gegevens, ook het dossier met de overeenkomst en de bijlagen, worden uit het register gewist tien jaar na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning of vijftig jaar na de einddatum van de geregistreerde overeenkomst.

De gegevens in het in artikel 228/7 bedoelde raadplegingsregister worden na tien jaar, te rekenen vanaf de datum van de raadpleging, gewist.”

l'enregistrement d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes, de l'état des lieux d'entrée, accompagnés d'un exemplaire dûment complété d'un formulaire reprenant l'ensemble des informations requises lors d'un enregistrement sur la plateforme électronique. Ce formulaire est établi par l'administration et accessible sur simple demande. Tous les formulaires d'enregistrement adressés par la poste sont traités par le Service régional de l'enregistrement des baux dans un délai de 20 jours calendriers à compter de la date de réception du formulaire.»

#### Article 12

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/4 rédigé comme suit:

«Art. 228/4. L'enregistrement donne lieu à un accusé de réception contenant le numéro d'inscription au registre électronique.

Cet accusé de réception est simultanément adressé à l'adresse électronique du bailleur et à l'adresse électronique du preneur. Il permet à chacune des parties d'avoir accès aux documents et données enregistrés et de les corriger s'il échet.

Dans l'hypothèse où la personne qui procède à l'enregistrement ne mentionne pas l'adresse électronique du cocontractant, elle est tenue de l'informer de l'enregistrement du bail et de lui communiquer le numéro d'inscription du bail au registre électronique ainsi qu'une copie des informations et documents enregistrés.

En l'absence d'indication d'une adresse de messagerie électronique de la personne qui procède à l'enregistrement, l'accusé de réception est adressé par courrier postal.»

#### Article 13

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/5 rédigé comme suit:

«Art. 228/5. L'obligation d'enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. Elle doit être réalisée dans les deux mois de la signature du contrat.

L'enregistrement est gratuit.

Après la période de deux mois visée à l'alinéa premier et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, les délais de congé, les indemnités dues par le preneur au bailleur ainsi que les modalités de révision du loyer en application des articles 237, § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, 238, alinéas 3 et 4, 240 et 256, § 2, alinéa 2ne sont pas d'application.»

#### Article 14

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/6 rédigé comme suit:

«Art. 228/6. Les données, en ce compris le fichier contenant le contrat et ses annexes, sont supprimées du registre dix ans après l'enregistrement de nouvelles données pour le même logement, ou cinquante ans après la date de fin du contrat enregistré.

Les données du registre de consultation prévue à l'article 228/7 sont supprimés après dix ans, à dater de la date de la consultation.»

*Artikel 15*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/7 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/7. Het bestuur Brussel Huisvesting, waarbinnen een Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten wordt opgericht, is verantwoordelijk voor de verwerking van de verzamelde gegevens.

Deze Dienst maakt gebruik van informaticatechnieken die:

- 1° de integriteit van de gegevens verzekeren door middel van aangepaste beveiligingstechnieken;
- 2° de vertrouwelijkheid van de gegevens waarborgen;
- 3° toelaten dat de gebruiker ondubbelzinnig kan worden geïdentificeerd en geauthenticeerd, voor de uitvoering van de registratie of de raadpleging van het register als partij bij de overeenkomst of als personeelslid van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten;
- 4° het mogelijk maken om een register bij te houden van de uitgevoerde raadplegingen met de identificatie van de gebruiker, de geraadpleegde of gewijzigde gegevens en de datum en het tijdstip van de raadpleging.

De verantwoordelijke voor de verwerking voorziet in een strikt en adequaat toegangsbeheer dat toelaat de personen te identificeren en te authenticeren die gemachtigd zijn om toegang te hebben tot de gegevens, ze te gebruiken en ze te verwerken en dat toelaat hun relevante hoedanigheden en toegangsmachtigingen te controleren en te beheren. De gegevens in verband met de login en de raadpleging van de gegevens die voortvloeien uit de registratie van huurovereenkomsten worden tien jaar bewaard.”

*Artikel 16*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/8 ingevoegd, luidend als volgt:

“228/8 De identificatie en authenticatie van een gebruiker van het platform gebeurt door middel van een elektronische identiteitskaart of een door een certificeringsautoriteit erkend certificaat van klasse”.

*Artikel 17*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/9 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/9. Het Observatorium voor de Huisvesting heeft toegang tot de gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van de opdrachten omschreven in artikel 228/2, vierde lid. Deze gegevens betreffen voor elke woning:

- 1° Het type goed;
- 2° De ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;
- 3° De naam van de straat waar het goed zich bevindt;
- 4° Het bouwjaar;
- 5° De oppervlakte;
- 6° Het aantal slaapkamers;
- 7° De referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
- 8° De beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;

*Article 15*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/7 rédigé comme suit:

«Art. 228/7. L'administration Bruxelles Logement, au sein de laquelle est instauré un Service régional des baux, est responsable du traitement des données recueillies.

Ce service utilise les techniques informatiques qui:

- 1° préservent l'intégrité des données au moyen de techniques de sécurisation appropriées;
- 2° garantissent la confidentialité des données;
- 3° permettent l'identification et l'authentification non équivoque de l'utilisateur de la plateforme, que ce soit pour procéder à un enregistrement, consulter le registre en tant que partie au contrat, ou en tant que membre du personnel du Service de l'enregistrement régional des baux;
- 4° permettent de tenir un registre des consultations effectuées reprenant l'identification de l'utilisateur, les données consultées ou modifiées ainsi que la date et l'heure de cette consultation.

Le responsable du traitement prévoit une gestion stricte et adéquate des accès qui permet d'identifier et d'authentifier les personnes habilitées à avoir accès aux données, les utiliser et les traiter, et qui permet de contrôler et gérer leurs qualités et autorisations d'accès pertinentes. Les données de connexion et de consultation des données résultant de l'enregistrement des baux sont conservées pendant dix ans.»

*Article 16*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/8 rédigé comme suit:

«228/8. L'identification et l'authentification d'un utilisateur de la plateforme se fait au moyen d'une carte d'identité électronique ou par un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification.»

*Article 17*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/9 rédigé comme suit:

«Art. 228/9. L'Observatoire de l'Habitat a accès aux données nécessaires à la réalisation des missions définies à l'article 228/2, alinéa 4. Ces données concernent pour chaque logement:

- 1° le type de bien;
- 2° sa localisation à l'échelle du secteur statistique tel que défini par l'instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra communal;
- 3° le nom de la rue où se situe le bien;
- 4° l'année de construction;
- 5° sa superficie;
- 6° le nombre de chambres;
- 7° le référencement des pièces de vie et des annexes;
- 8° la description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;

- 9° De beschrijving van de veiligheidsvoorzieningen;
- 10° De aanwezigheid van individuele of collectieve meters;
- 11° Het niveau van het energieprestatiecertificaat;
- 12° Het type van woninghuurovereenkomst;
- 13° De datum van de overeenkomst;
- 14° De duur van de overeenkomst;
- 15° Het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;
- 16° Het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.”.

*Artikel 18*

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt artikel 19, 3° vervangen door wat volgt:

«3° de contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur andere dan die bedoeld in artikel 228/1 van de Brusselse Huisvestingscode;».

*Artikel 19*

In hetzelfde Wetboek wordt artikel 32, 5° vervangen door wat volgt:

«5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, vier maanden;»

*Artikel 20*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 september 2024.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

- 9° la description des équipements de sécurité;
- 10° l'existence de compteurs individuels ou collectifs;
- 11° le niveau de certification de performance énergétique;
- 12° le type de contrat de bail d'habitation;
- 13° la date du contrat;
- 14° la durée du contrat;
- 15° le montant du loyer et sa périodicité;
- 16° le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.»

*Article 18*

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'article 19, 3° est remplacé par ce qui suit:

«3° les baux, sous-baux et cession de baux autres que ceux visés à l'article 228/1 du Code bruxellois du Logement;»

*Article 19*

Dans le même Code, à l'article 32, 5°, est remplacé par ce qui suit:

«5° de quatre mois pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3° ; »

*Article 20*

La présente ordonnance entre en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2024.

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 wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten”.

Het voorontwerp 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 Yves DEPOORTER, 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. 75.027/3), waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 5 februari 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<sup>(1)</sup>, 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 er in hoofdzaak toe de registratie van woninghuurovereenkomsten te regelen (artikelen 8 tot 17 van het voorontwerp). Die registratie gebeurt door de inschrijving van de huurovereenkomst in een daartoe bestemd elektronisch register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten (artikel 10) en niet langer in een hiertoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën. Een aantal bepalingen van de ordonnantie van 17 juli 2003 “houdende de Brusselse Huisvestingscode” (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) (artikelen 6 en 7) en van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten (artikelen 18 en 19) worden hieraan aangepast.

Voorts wordt de toegang geregeld van de ambtenaren-inspecteurs, de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst en de gemachtigde ambtenaar (artikel 2), van de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit (artikel 3), van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (artikel 4) en van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (artikel 5) tot de gegevens die geregistreerd zijn bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

De aan te nemen ordonnantie treedt in werking op 1 september 2024 (artikel 20).

(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 un avant-projet d'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale «modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation».

L'avant-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 Yves DEPOORTER, 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° 75.027/3), dont le texte suit, a été donné le 5 février 2024.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>(1)</sup> 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 principalement pour objet de régler l'enregistrement des baux d'habitation (articles 8 à 17 de l'avant-projet). Cet enregistrement s'effectue par l'inscription du bail dans un registre électronique à ce destiné du Service régional de l'enregistrement des baux (article 10) et non plus dans un registre à ce destiné de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances. Un certain nombre de dispositions de l'ordonnance du 17 juillet 2003 «portant le Code bruxellois du Logement» (ci-après: le Code bruxellois du Logement) (articles 6 et 7) ainsi que du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (articles 18 et 19) sont adaptées en conséquence.

En outre, l'avant-projet règle l'accès des agents-inspecteurs, du fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale et du fonctionnaire délégué (article 2), du gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité (article 3), du Service régional des logements inoccupés (article 4) ainsi que du Service d'Inspection régionale du Logement (article 5) aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux.

L'ordonnance à adopter entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2024 (article 20).

(1) S'agissant d'un avant-projet d'ordonnance, on entend par «fondement juridique» la conformité avec les normes supérieures.

## BEVOEGDHEID

3.1. Het voorontwerp vindt in beginsel zijn bevoegdheidsrechtelijke grondslag in artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 “tot hervorming der instellingen”, op grond waarvan de gewesten bevoegd zijn voor “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”. In de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 “met betrekking tot de zesde Staatshervorming” werd bevestigd dat die bevoegdheid “de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van het contract” omvat.<sup>(2)</sup>

Op grond hiervan mag het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in een eigen systeem van registratie van woninghuurovereenkomsten voorzien, naast dat bepaald in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, mag het de burgerrechtelijke gevolgen van die registratie regelen en mag het bepalen wie toegang heeft tot het register waarin de ontworpen regeling voorziet.

3.2. Het voorontwerp strekt er echter ook toe de regeling van de registratie van woninghuurovereenkomsten in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op te heffen. Hiertoe worden de artikelen 19, 3°, en 32, 5°, van dat Wetboek, die voorzien in de registratieverplichting in een register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en de termijn bepalen waarin die registratie moet gebeuren, gewijzigd (artikelen 18 en 19 van het voorontwerp).<sup>(3)</sup>

In de memorie van toelichting bij het thans voor advies voorgelegde voorontwerp wordt dienaangaande het volgende aangevoerd:

“De formaliteit van de registratie van de huurovereenkomst is [...] niet langer een maatregel die is opgelegd om de heffing van registratierechten mogelijk te maken. De maatregel wordt echter behouden om bepaalde burgerrechtelijke gevolgen van de overeenkomst te waarborgen - namelijk het verzekeren van de tegenstelbaarheid aan derden en een vaste datum - en om op basis van de gegevens die door de registratie kunnen worden verzameld, een coherent beleid inzake huurprijzen te kunnen voeren.”

De stellers van het voorontwerp beroepen zich hiervoor onder meer op het gegeven dat bij de programmawet (I) van 27 december 2006 de regeling van de registratie van de woninghuurovereenkomsten in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten werd gewijzigd en de registratie van die huurovereenkomsten kosteloos werd.<sup>(4)</sup>

3.3. De registratierechten waartoe de registratie van de huurovereenkomst in een register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aanleiding geeft, zijn geen gewestelijke belastingen in de zin van artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 “betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten”, en behoren derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid. Bijgevolg komt het aan de federale overheid toe te bepalen welke rechtshandelingen aan de in voormeld Wetboek bepaalde registratieverplichting worden onderworpen en binnen welke termijn die registratie moet gebeuren.

Het gegeven dat overeenkomstig artikel 161, 12°, b), van het Wetboek der registratie-, hypotheek-, en griffierechten de registratie kosteloos is, doet hieraan geen afbreuk. Uit die bepaling vloeit immers enkel voort dat een nultarief wordt gehanteerd voor de registratie van de in artikel 19, 3°, a), van dat Wetboek vermelde akten. Dit doet geen afbreuk aan de aard

(2) *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 84.

(3) Evenwel wordt artikel 161, 12°, b), van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, naar luid waarvan de registratie van de in artikel 19, 3°, a), bedoelde akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur kosteloos is, hier niet aan aangepast.

(4) Zie de artikelen 62, 63 en 66 van de programmawet (I) van 27 december 2006.

## COMPÉTENCE

3.1. L'avant-projet trouve en principe son fondement au regard de la répartition des compétences dans l'article 6, § 1<sup>er</sup>, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 «de réformes institutionnelles», en vertu duquel les régions sont compétentes pour «les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation». Les travaux préparatoires de la loi spéciale du 6 janvier 2014 «relative à la sixième réforme de l'État» ont confirmé que cette compétence comprend «les aspects civils de l'enregistrement du contrat de bail»<sup>(2)</sup>.

Ceci permet à la Région de Bruxelles-Capitale d'instaurer son propre système d'enregistrement des baux d'habitation, en plus de celui prévu dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, de régler les effets civils de cet enregistrement et de déterminer qui a accès au registre que prévoit le régime en projet.

3.2. Toutefois, l'avant-projet a également pour objet d'abroger les règles d'enregistrement des baux d'habitation dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. À cet effet, il modifie les articles 19, 3°, et 32, 5°, de ce code, qui prévoient l'obligation d'enregistrement dans un registre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et précisent le délai dans lequel cet enregistrement doit avoir lieu (articles 18 et 19 de l'avant-projet)<sup>(3)</sup>.

À ce propos, l'exposé des motifs de l'avant-projet actuellement soumis pour avis indique ce qui suit:

«La formalité de l'enregistrement du bail d'habitation ne constitue donc plus une mesure imposée en vue de permettre le prélèvement de droits d'enregistrement. Elle a toutefois été maintenue dans le but exclusif d'assurer certains effets civils au contrat - à savoir assurer son opposabilité aux tiers et une date certaine - et de permettre, à partir des données que l'enregistrement permet de récolter, la mise en œuvre d'une politique cohérente en matière de loyers».

Les auteurs de l'avant-projet invoquent notamment à cette fin le fait que la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 a modifié les règles d'enregistrement des baux d'habitation dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et que l'enregistrement de ces baux est devenu gratuit<sup>(4)</sup>.

3.3. Les droits d'enregistrement auxquels donne lieu l'enregistrement du contrat de bail dans un registre de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ne sont pas des impôts régionaux au sens de l'article 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 «relative au financement des Communautés et des Régions», et relèvent dès lors de la compétence de l'autorité fédérale. Par conséquent, c'est à l'autorité fédérale qu'il appartient de déterminer quels sont les actes soumis à l'obligation d'enregistrement inscrite dans le code précité et le délai dans lequel il doit être procédé à cet enregistrement.

Le fait que conformément à l'article 161, 12°, b), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'enregistrement est gratuit, n'y change rien. En effet, il résulte uniquement de cette disposition qu'un taux zéro est appliqué à l'enregistrement des actes mentionnés à l'article 19, 3°, a), de ce code. Cela n'affecte guère la nature de l'obligation

(2) *Doc. parl.*, Sénat, 2012-13, n° 5-2232/1, p. 84.

(3) Toutefois, il n'adapte pas en conséquence l'article 161, 12°, b), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, aux termes duquel l'enregistrement des actes portant bail, sous-bail ou cession de bail, visés à l'article 19, 3°, a), est gratuit.

(4) Voir les articles 62, 63 et 66 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006.



van de registratieverplichting die uit die bepaling voortvloeit: het gaat wel degelijk om een fiscale verplichting, waarvan de niet-naleving overeenkomstig de bepalingen van dat Wetboek kan worden gesanctioneerd. Bovendien valt niet uit te sluiten dat de federale wetgever in de toekomst dit nultarief wijzigt.

Uit de hiervoor aangehaalde parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 blijkt overigens dat de gewestelijke bevoegdheid inzake de woninghuur beperkt is tot de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van de huurovereenkomst. De fiscale aspecten van die registratie behoren daar niet toe. Bijgevolg vermag de ordonnantiegever niet de voormelde bepalingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten te wijzigen teneinde de in dat Wetboek bepaalde registratieverplichting voor woninghuurovereenkomsten op te heffen.

3.4. Voor die wijzigingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten kan ook geen beroep worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is immers vereist dat het betreden van de bevoegdheid van een andere overheid noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid, dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.<sup>(5)</sup> In dit geval kan echter niet worden aangenomen dat de weerslag van de ontworpen regeling op de bevoegdheid van de federale overheid marginaal is. Door immers de in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalde registratieverplichting van woninghuurovereenkomsten op te heffen, maakt de ontworpen regeling het de federale overheid onmogelijk zijn belastingbevoegdheid uit te oefenen, ook indien die overheid in de toekomst het nultarief zou wensen te vervangen door een ander tarief, waardoor effectief registratierechten zouden zijn verschuldigd.

3.5. De artikelen 18 en 19 van het voorontwerp moeten dan ook worden weggelaten.

## ALGEMENE OPMERKINGEN

4. Ook dit voorontwerp<sup>(6)</sup> moet aan een grondig taalkundig en wetgevingstechnisch nazicht worden onderworpen. Voorts moet de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst van het voorontwerp worden nagegaan. Bij wijze van voorbeeld kan op het volgende worden gewezen:

- de tekst van het voorontwerp moet worden voorafgegaan door een indieningsbesluit waarin de minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ermee wordt belast bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het ontwerp van ordonnantie in te dienen;
- ofwel moet in de inleidende zin van artikel 2 van het voorontwerp worden verwezen naar de ordonnantie van 17 juli 2003 “houdende de Brusselse Huisvestingscode”, ofwel moet voor artikel 2 van het voorontwerp een bepaling worden ingevoegd waarin het begrip “Brusselse Huisvestingscode” wordt gedefinieerd;
- vermits het ontworpen artikel 23/1, § 3, tiende lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 4 van het voorontwerp) betrekking heeft op de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen, schrijve men in die bepaling “krijgt zij” (in plaats van “krijgen zij”);

(5) Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, zie bijvoorbeeld: GwH 12 maart 2015, nr. 29/2015, B.11; GwH 21 april 2016, nr. 53/2016, B.92.4.

(6) Voor een gelijkaardige opmerking: zie adv.RvS 75.029/3 van 31 januari 2024 over een voorontwerp van ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest “houdende hervorming van de woninghuurovereenkomst”, opmerking 4.

tion d’enregistrement découlant de cette disposition: il s’agit bien d’une obligation fiscale, dont le non-respect peut être sanctionné conformément aux dispositions de ce code. En outre, il ne peut être exclu que le législateur fédéral modifie à l’avenir ce taux zéro.

Il ressort d’ailleurs des travaux préparatoires précités de la loi spéciale du 6 janvier 2014 que la compétence régionale en matière de baux d’habitation est limitée aux aspects civils de l’enregistrement du contrat de bail. Les aspects fiscaux de cet enregistrement ne relèvent pas de cette compétence. Par conséquent, le législateur ordonnancier ne peut pas modifier les dispositions précitées du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe afin d’abroger l’obligation d’enregistrement des baux d’habitation inscrite dans ce code.

3.4. Pour ces modifications du Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe, on ne peut pas non plus invoquer les compétences implicites visées à l’article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. À cette fin, il est en effet requis que l’empiètement sur la compétence d’une autre autorité puisse être jugé nécessaire à l’exercice de la compétence propre, que la matière se prête à un régime différencié et que l’incidence des dispositions en cause sur cette matière ne soit que marginale<sup>(5)</sup>. Toutefois, on ne saurait considérer en l’occurrence que l’incidence du régime en projet sur la compétence de l’autorité fédérale est marginale. En effet, en abrogeant l’obligation d’enregistrement des baux d’habitation prévue par le Code des droits d’enregistrement, d’hypothèque et de greffe, le régime en projet empêche l’autorité fédérale d’exercer sa compétence fiscale, même si, à l’avenir, cette autorité souhaite remplacer le taux zéro par un autre taux, ce qui rendrait effectivement les droits d’enregistrement exigibles.

3.5. On omettra donc les articles 18 et 19 de l’avant-projet.

## OBSERVATIONS GÉNÉRALES

4. Le présent avant-projet<sup>(6)</sup> doit lui aussi être soumis à un examen approfondi sur le plan de la correction de la langue et du point de vue de la légistique. En outre, on vérifiera la concordance des textes français et néerlandais de l’avant-projet. À titre d’exemple, on peut relever les points suivants:

- le texte de l’avant-projet doit être précédé d’un arrêté de présentation qui charge le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de présenter le projet d’ordonnance au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale au nom du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- soit la phrase liminaire de l’article 2 de l’avant-projet doit renvoyer à l’ordonnance du 17 juillet 2003 «portant le Code bruxellois du Logement», soit une disposition définissant la notion de «Code bruxellois du Logement» doit être insérée avant l’article 2 de l’avant-projet;
- l’article 23/1, § 3, alinéa 10, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 4 de l’avant-projet) concernant le Service régional des logements inoccupés, on écrira dans cette disposition «il a» (et non «ils ont»);

(5) Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, voir par exemple: C.C., 12 mars 2015, n° 29/2015, B.11; C.C., 21 avril 2016, n° 53/2016, B.92.4.

(6) Pour une observation similaire, voir l’avis C.E. 75.029/3 du 31 janvier 2024 sur un avant-projet d’ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale «portant réforme du bail d’habitation», observation 4.

- in het ontworpen artikel 228/3, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 11 van het voorontwerp) wordt in de Nederlandse tekst bepaald welke metadata worden ingegeven “bij elke upload” terwijl luidens de Franse tekst dat gebeurt “complémentairement à chaque téléversement”. De Nederlandse en de Franse tekst moeten dan ook beter op elkaar worden afgestemd. Bovendien moet in de punten 1°, 3°, 4°, en 5° van die bepaling de nummering van de verschillende onderdelen in beide taalversies op elkaar worden afgestemd;
- in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 228/3, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men “Tenzij de metadata al beschikbaar zijn” (in plaats van “is”). Voorts schrijve men in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 228/3, § 1, tweede lid, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode “huurovereenkomst” (in plaats van “beheersovereenkomst”);
- in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 228/8 van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 16 van het voorontwerp) schrijve men “klasse 3” (in plaats van “klasse”).

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### Artikel 5

5. Artikel 5 van het voorontwerp strekt tot wijziging van artikel 214*octies* van de Brusselse Huisvestingscode.

Te dien aanzien moet erop worden gewezen dat artikel 205 van het voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels 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 titel X (“Gelijke behandeling en de bestrijding van discriminatie”) van de Brusselse Huisvestingscode, waar het voormelde artikel 214*octies* deel van uitmaakt. Indien het thans voor advies voorgelegde voorontwerp in werking treedt nadat het gezamenlijk decreet en ordonnantie in werking is getreden, zal de ontworpen wijziging onwerkzaam zijn.

Weliswaar wordt de inhoud van artikel 214*octies* van de Brusselse Huisvestingscode hernomen in artikel 40 van het voormelde voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie. In advies 74.490/VR heeft de Raad van State er evenwel op gewezen “dat de keuze voor het instrument “gezamenlijk decreet en ordonnantie” impliceert dat elk van de betrokken wetgevers voortaan de eigen antidiscriminatie wetgeving nog slechts zal kunnen wijzigen hetzij door, samen met de andere betrokken wetgevers, een wijzigend gezamenlijk decreet of ordonnantie aan te nemen (artikel 92*bis*/1, § 4, eerste en derde lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980), hetzij door eenzijdig het gezamenlijk decreet en ordonnantie op te zeggen, na overleg met de andere parlementen in een interparlementaire commissie (artikel 92*bis*/1, § 4, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980)”<sup>(7)</sup>. Indien artikel 40 van het voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie wordt behouden,<sup>(8)</sup> zal de wijziging waarin artikel 5 van het thans voorliggend voorontwerp voorziet, derhalve bij gezamenlijk decreet en ordonnantie moeten gebeuren.

(7) Adv.RvS 74.490/VR van 15 december 2023 over een voorontwerp van gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie “voor een Brussels Wetboek inzake de gelijkheid, de non-discriminatie en de bevordering van diversiteit”, opmerking 3.

(8) In hetzelfde advies heeft de Raad opgemerkt dat de specifieke regels die het ontworpen Wetboek bevat inzake huisvesting, waaronder artikel 40, “niet thuis [horen] in een gezamenlijk decreet en ordonnantie waarvan de bepalingen geacht worden gemeenschappelijk te zijn voor de drie betrokken overheden” (*ibidem*).

- dans sa version néerlandaise, l’article 228/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 11 de l’avant-projet) précise quelles sont les métadonnées introduites «bij elke upload» tandis qu’aux termes de la version française, cette opération est effectuée «complémentairement à chaque téléversement». Il y aurait dès lors lieu de mieux harmoniser entre eux les textes français et néerlandais. En outre, il y a lieu, aux points 1°, 3°, 4°, et 5° de cette disposition, d’harmoniser la numérotation des différentes divisions dans les deux versions linguistiques;
- dans le texte néerlandais de l’article 228/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira «Tenzij de metadata al beschikbaar zijn» (au lieu de «is»). En outre, on écrira dans le texte néerlandais de l’article 228/3, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 5°, en projet, du Code bruxellois du Logement «huurovereenkomst» (au lieu de «beheersovereenkomst»);
- dans le texte néerlandais de l’article 228/8, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 16 de l’avant-projet), on écrira «klasse 3» (au lieu de «klasse»).

## EXAMEN DU TEXTE

### Article 5

5. L’article 5 de l’avant-projet a pour objet de modifier l’article 214*octies* du Code bruxellois du Logement.

Il est à noter à cet égard que l’article 205 de l’avant-projet de décret et d’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, a pour objet d’abroger le titre X («De l’égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination») du Code bruxellois du Logement, dont fait partie l’article 214*octies* précité. Si l’entrée en vigueur de l’avant-projet actuellement soumis pour avis est postérieure à celle du décret et de l’ordonnance conjoints, la modification en projet sera inopérante.

Certes, l’article 40 de l’avant-projet de décret et d’ordonnance conjoints précité reproduit le contenu de l’article 214*octies* du Code bruxellois du Logement. Néanmoins, dans son avis 74.490/VR, le Conseil d’État a souligné à cet égard «que le choix de l’instrument «décret et ordonnance conjoints» implique que, désormais, chacun des législateurs concernés pourra encore uniquement modifier sa propre législation anti-discrimination, soit en adoptant un décret ou ordonnance conjoint modificatif avec les autres législateurs concernés (article 92*bis*/1, § 4, alinéas 1<sup>er</sup> et 3, de la loi spéciale du 8 août 1980), soit en abrogeant unilatéralement le décret et ordonnance conjoints, après concertation avec les autres parlements au sein d’une commission interparlementaire (article 92*bis*/1, § 4, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980)»<sup>(7)</sup>. Si l’article 40 de l’avant-projet de décret et d’ordonnance conjoints est maintenu<sup>(8)</sup>, la modification prévue par l’article 5 de l’avant-projet actuellement à l’examen devra donc être effectuée par décret et ordonnance conjoints.

(7) Avis C.E. 74.490/VR du 15 décembre 2023 sur un avant-projet de décret et d’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», observation 3.

(8) Dans ce même avis, le Conseil a observé que les règles spécifiques que contient le Code en projet en matière de logement, y compris l’article 40, «n’ont pas leur place dans un décret et ordonnance conjoints dont les dispositions sont censées être communes aux trois autorités concernées» (*ibidem*).

*Artikel 10*

6. Luidens het ontworpen artikel 228/2, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode dienen de gegevens die worden verzameld in het elektronisch register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten onder meer als basis voor “het opstellen van het indicatief rooster van de huurprijzen en voor meer transparantie van de huurmarkt”.

In artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat het indicatief rooster van referentiehuurprijzen dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vaststelt “wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte en het aantal bestaande ruimtes. De Regering kan ook bepalen dat de huurprijzen in dit rooster verhoogd of verlaagd worden op basis van andere criteria zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak”. Ter uitvoering hiervan wordt in artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 “tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen” bepaald dat de huurprijzen in het indicatief rooster met name rekening houden met de oppervlakte, de locatie en de staat van de woning, evenals met het type woning en het aantal beschikbare slaapkamers.

Als het de bedoeling zou zijn om bij het vaststellen van het indicatief rooster van de referentiehuurprijzen rekening te houden met andere gegevens die in het register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten worden opgenomen, dan de in het aangehaalde artikel 225 vermelde “interne en externe huisvestingscriteria”, zoals het bedrag van de huurprijs en van de lasten, dan zou die bepaling hieraan moeten worden aangepast.

*Artikel 14*

7.1. Luidens het ontworpen artikel 228/6, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden de gegevens uit het register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten gewist tien jaar na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning of vijftig jaar na de einddatum van de geregistreerde overeenkomst.

In de memorie van toelichting wordt die bewaartermijn als volgt verantwoord:

“Het vaststellen van een termijn van vijftig jaar is nodig om ervoor te zorgen dat de burgerrechtelijke gevolgen van de registratie van toepassing blijven ongeacht de duur van de huurovereenkomst, met uitzondering van huurovereenkomsten die zijn vervangen door recentere contracten.”

7.2. Op grond van artikel 5, lid 1, e), van de algemene verordening gegevensbescherming<sup>(9)</sup> mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt (beginsel van de opslagbeperking). De evenredigheid van de bewaartermijn moet worden beoordeeld ten aanzien van het doeleinde waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt.<sup>(10)</sup>

Mede gelet op de verjaringstermijnen waarin de artikelen 2262 en 2262bis van het Burgerlijk Wetboek voorzien, ziet de Raad van State, afdeling Wetgeving, niet in welke “burgerrechtelijke gevolgen van de registratie” een bewaartermijn van vijftig jaar kunnen rechtvaardigen. Dat is des te meer het geval nu die termijn slechts aanvangt “na de einddatum van de geregistreerde overeenkomst”, en niet vanaf de aanvang van de

(9) Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 “betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)”.

(10) GwH 23 november 2023, nr. 154/2023, B.33.

*Article 10*

6. Aux termes de l’article 228/2, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, les données recueillies dans le registre électronique du Service régional de l’enregistrement des baux servent notamment de base à «l’établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu’à assurer une plus grande transparence du marché locatif».

L’article 225 du Code bruxellois du Logement prévoit cependant que la grille indicative de référence des loyers qu’arrête le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale «est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d’autres critères comme la présence d’éléments de confort ou d’inconfort particuliers». En exécution de cette disposition, l’article 3 de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 «instaurant une grille indicative de référence des loyers» dispose que les loyers figurant dans la grille indicative tiennent notamment compte de la superficie, de la localisation, de l’état du logement, de même que du type de logement et du nombre de chambres disponibles.

Si, pour arrêter la grille indicative de référence des loyers, l’intention est de tenir compte d’autres données inscrites dans le registre du Service régional de l’enregistrement des baux que les «critères internes et externes au logement» mentionnés à l’article 225 précité, comme le montant du loyer et des charges, cette disposition devrait alors être adaptée en conséquence.

*Article 14*

7.1. Aux termes de l’article 228/6, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet, du Code bruxellois du Logement, les données sont supprimées du registre du Service régional de l’enregistrement des baux dix ans après l’enregistrement de nouvelles données pour le même logement, ou cinquante ans après la date de fin du contrat enregistré.

L’exposé des motifs justifie ce délai de conservation comme suit:

«La fixation d’un délai de cinquante ans est nécessaire pour assurer la pérennité des effets civil[s] de l’enregistrement quelle que soit la durée du bail, à l’exception des baux qui auront été remplacés par des contrats plus récents».

7.2. En vertu de l’article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, e), du règlement général sur la protection des données<sup>(9)</sup>, les données à caractère personnel ne peuvent pas être conservées sous une forme permettant l’identification des personnes concernées pendant une durée excédant celle nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles elles sont traitées (principe de la limitation de la conservation). La proportionnalité du délai de conservation doit être appréciée au regard de la finalité pour laquelle les données à caractère personnel sont traitées<sup>(10)</sup>.

Eu égard notamment aux délais de prescription prévus aux articles 2262 et 2262bis du Code civil, le Conseil d’État, section de législation, n’aperçoit pas quels «effets civil[s] de l’enregistrement» seraient à même de justifier un délai de conservation de cinquante ans. C’est d’autant plus vrai que ce délai ne commence à courir qu’«après la date de fin du contrat enregistré», et non à partir du début du contrat de

(9) Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 «relatif à la protection des personnes physiques à l’égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données)».

(10) C.C., 23 novembre 2023, n° 154/2023, B.33.

huurovereenkomst. Weliswaar valt niet uit te sluiten dat na die einddatum de huurovereenkomst nog aanleiding geeft tot een gerechtelijke procedure, maar dan nog lijkt een bewaartermijn van vijftig jaar bijzonder lang. Bovendien geldt die bewaartermijn ongeacht of er al dan niet een gerechtelijke procedure aanhangig wordt gemaakt.

Bijgevolg zal de bewaartermijn van vijftig jaar waarin het ontworpen artikel 228/6, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet, moeten worden ingekort zodat die termijn niet langer is dan noodzakelijk.

*De Griffier,*

Yves DEPOORTER

*De Voorzitter,*

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

bail. Même s'il ne peut être exclu que le contrat de bail donne encore lieu à une procédure judiciaire après cette date de fin, un délai de conservation de cinquante ans semble particulièrement long même dans ce cas de figure. En outre, ce délai de conservation s'applique indépendamment du fait qu'une procédure judiciaire soit engagée ou non.

Par conséquent, le délai de conservation de cinquante ans prévu par l'article 228/6, alinéa 1<sup>er</sup>, en projet, du Code bruxellois du Logement, devra être écourté, de sorte qu'il ne soit pas plus long que nécessaire.

*Le Greffier,*

Yves DEPOORTER

*Le Président,*

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten**

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 de de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, wordt in artikel 2, § 1 een nieuw lid ingevoegd, luidende:

“46° Bewoonbare oppervlakte: de bewoonbare oppervlakte van een woning wordt gedefinieerd als de totale vloeroppervlakte van de leefruimten binnenin de woning die een minimale vrije hoogte van 2,1 m onder een horizontaal plafond of van 1,5 m onder een hellend plafond of dak hebben, met uitsluiting van ruimten zoals kasten, trappenhuisen, zolders, kelders en garages.”.

*Artikel 3*

In dezelfde Code wordt een artikel 6/1 ingevoegd, luidende als volgt:

“Art. 6/1. Voor de uitvoering van hun opdrachten hebben de ambtenaren-inspecteurs, de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst en de gemachtigde ambtenaar toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, 2°, 3°, 4° die geregistreerd zijn bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten, tot de huurovereenkomst en tot de plaatsbeschrijving.”.

**PROJET D'ORDONNANCE**

**modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation**

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<sup>er</sup>*

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

*Article 2*

Dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, il est inséré à l'article 2, § 1<sup>er</sup> un nouvel alinéa, rédigé comme suit:

«46° Superficie habitable: la superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie situées à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 2,1 m minimum ou d'1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les placards, les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages.».

*Article 3*

Dans le même Code, il est inséré un article 6/1 rédigé comme suit:

«Art. 6/1. Pour l'exercice de leurs missions, les agents-inspecteurs, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale et le fonctionnaire délégué ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, ainsi qu'au contrat de bail et à l'état des lieux.».

*Artikel 4*

In dezelfde Code wordt een artikel 11/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 11/1. Met het oog op de uitvoering van de opdrachten bedoeld in artikel 11, § 3, heeft de beheerder van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) die geregistreerd zijn bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten en tot de huurovereenkomst.”

*Artikel 5*

Artikel 23/1, § 3, lid 10 van dezelfde Code wordt aangevuld met de volgende zin:

“Voor deze doeleinden krijgt deze toegang tot de gegevens bedoeld in artikel 228/3, 1°, a) en b), 2°, 3°, b) en c) geregistreerd bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten en tot de huurovereenkomst.”

*Artikel 6*

Artikel 109 van dezelfde Code wordt aangevuld met de volgende zin:

“4° de documentatie en het instructiemateriaal publiceren die nodig zijn om ervoor te zorgen dat de bepalingen van deze Code goed worden begrepen en geïmplementeerd.”

*Artikel 7*

In artikel 214*octies* van dezelfde Code wordt lid 6 aangevuld met de woorden “en tot de gegevens die zijn geregistreerd bij de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten bedoeld in artikel 228/3, 1° en 2°”.

*Artikel 8*

In artikel 224/2, § 1, lid 2, 1° van dezelfde Code worden de woorden “artikel 227” vervangen door de woorden “artikel 228/1 en volgende”.

*Artikel 9*

Artikel 227 van dezelfde Code wordt opgeheven.

*Artikel 10*

In titel XI, hoofdstuk II van dezelfde Code wordt na artikel 228 een Afdeling 5/1 ingevoegd, luidende “Registratie”.

*Article 4*

Dans le même Code, il est inséré un article 11/1 rédigé comme suit:

«Art. 11/1. Aux fins d'exercer les missions visées à l'article 11, § 3, le gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) et au contrat de bail.»

*Article 5*

L'article 23/1, § 3, alinéa 10, du même Code est complété par la phrase suivante:

«Dans le cadre de ces finalités, il a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, a) et b), 2°, 3°, b) et c) et au contrat de bail.»

*Article 6*

L'article 109 du même Code est complété par la phrase suivante:

«4° éditer la documentation et les outils pédagogiques nécessaires à la bonne compréhension et à la mise en œuvre des dispositions du présent Code.»

*Article 7*

L'article 214*octies*, alinéa 6, du même Code, est complété par les mots «ainsi qu'aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1° et 2°».

*Article 8*

Dans l'article 224/2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 1°, du même Code, les mots «à l'article 227» sont remplacés par les mots «aux articles 228/1 et suivants».

*Article 9*

L'article 227 du même Code est abrogé.

*Article 10*

Dans le Titre XI, le chapitre II, du même Code, il est inséré après l'article 228, une Section 5/1 intitulée «Enregistrement».

*Artikel 11*

In de door artikel 10 ingevoegde afdeling 5/1, wordt een artikel 228/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“228/1 Woninghuurovereenkomsten moeten worden geregistreerd.”.

*Artikel 12*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/2 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/2. De registratie bestaat uit de inschrijving van de huurovereenkomst in een daartoe bestemd elektronisch register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.

Door de registratie krijgt de overeenkomst een vaste datum en wordt deze tegenstelbaar aan derden.

Door de verzamelde gegevens kan, onder de voorwaarden voorzien bij of krachtens deze Code:

- 1° de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de opdrachten bedoeld in artikel 14/1 uitvoeren;
- 2° de Gewestelijke Inspectiedienst de opdrachten bedoeld in artikel 6 uitvoeren, alsook haar controleopdracht vervullen met betrekking tot de naleving van de verplichtingen voorzien bij of krachtens de artikelen 194, 200bis en 200ter;
- 3° de bevoegde dienst binnen Brussel Huisvesting de aanvragen en beroepen betreffende de tegemoetkomingen in de huurprijs bedoeld in de artikelen 165 en 166 behandelen;
- 4° de beheerder van het Begrotingsfonds voor Solidariteit de opdrachten bedoeld in artikel 11, § 3 uitvoeren.

Door de verzamelde gegevens kan het Observatorium voor de Huisvesting ook een waarheidsgetrouw beeld van de huurmarkt schetsen zodat het overheidsbeleid kan worden gestuurd op basis van gedocumenteerde vaststellingen. De gegevens dienen onder meer als basis voor het opstellen van het indicatief rooster van de huurprijzen en voor meer transparantie van de huurmarkt.”.

*Artikel 13*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/3 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/3. § 1. De registratie gebeurt door het uploaden van een door beide partijen ondertekend exemplaar van de huurovereenkomst, de bijlagen ervan en

*Article 11*

Dans la section 5/1 insérée par l'article 10, il est inséré un article 228/1 rédigé comme suit:

«228/1. Les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement.».

*Article 12*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/2 rédigé comme suit:

«Art. 228/2. L'enregistrement consiste en l'inscription du bail dans un registre électronique à ce destiné du Service régional de l'enregistrement des baux.

L'enregistrement confère date certaine au contrat et le rend opposable aux tiers.

Les données recueillies permettent, aux conditions prévues par ou en vertu du présent Code:

- 1° au Service régional des logements inoccupés d'exercer les missions visées à l'article 14/1;
- 2° au Service d'inspection régionale d'exercer les missions visées à l'article 6 ainsi que pour satisfaire à sa mission de contrôle du respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 194, 200bis et 200ter;
- 3° au service compétent au sein de Bruxelles Logement de traiter les demandes et recours en matière d'interventions dans le loyer visés aux articles 165 et 166;
- 4° au gestionnaire du Fonds budgétaire de solidarité d'exercer les missions visées à l'article 11, § 3.

Les données recueillies permettent en outre à l'Observatoire de l'Habitat d'établir une image fidèle du marché locatif afin d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés. Elles servent notamment de base à l'établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu'à assurer une plus grande transparence du marché locatif.».

*Article 13*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/3 rédigé comme suit:

«Art. 228/3. § 1<sup>er</sup> L'enregistrement est effectué par le téléversement sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l'enregistrement

de ingaande plaatsbeschrijving naar een door de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten ter beschikking gesteld elektronisch platform.

Tenzij de metadata al beschikbaar zijn van een authentieke bron, geeft de persoon die de registratie uitvoert bij elke upload op het daartoe bestemde elektronische platform de volgende metadata in:

- 1° de identiteit van de verhuurder;
  - a) natuurlijke persoon: naam, voornamen, geboortedatum en hoofdverblijfplaats;
  - b) naam, adres van de maatschappelijke zetel en inschrijvingsnummer bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor rechtspersonen;
  - c) zijn e-mailadres;
  - d) indien de verhuurder handelt via een gemachtigde: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de gemachtigde;
  - e) indien de verhuurder niet de eigenaar van het goed is: de gegevens bedoeld in de littera a) tot en met c) betreffende de verhuurder en die betreffende de eigenaar;
- 2° de identiteit van de huurder: naam, voornamen, geboortedatum en hoofdverblijfplaats, en ook een e-mailadres;
- 3° de identificatie van het verhuurde goed:
  - a) het type goed;
  - b) het kadastraal perceel;
  - c) het adres;
- 4° de beschrijving van het verhuurde goed:
  - a) het bouwjaar;
  - b) de bewoonbare oppervlakte ervan;
  - c) het aantal slaapkamers;
  - d) een referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
  - e) een beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;
  - f) de aanwezigheid van individuele of collectieve meters de nummers ervan;
  - g) het niveau van het energieprestatiecertificaat en het nummer van het verkregen certificaat;
- 5° de belangrijkste elementen van de huurovereenkomst:
  - a) het type van woninghuurovereenkomst;
  - b) de datum van de overeenkomst;
  - c) de duur van de overeenkomst;
  - d) de aanvangsdatum;

des baux d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes ainsi que de l'état des lieux d'entrée.

Sauf si la métadonnée est déjà disponible par le biais d'une source authentique, et complémentirement à chaque téléversement, la personne qui procède à l'enregistrement introduit sur la plateforme électronique dédiée, les métadonnées suivantes:

- 1° l'identité du bailleur:
  - a) personne physique: nom, prénoms, date de naissance et adresse du domicile;
  - b) dénomination, adresse du siège social et numéro d'inscription à la banque carrefour des entreprises pour les personnes morales;
  - c) son adresse de messagerie électronique;
  - d) si le bailleur agit par l'intermédiaire d'un mandataire, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le mandataire;
  - e) si le bailleur n'est pas propriétaire du bien, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le propriétaire;
- 2° l'identité du preneur: nom, prénoms, date de naissance, adresse de son domicile, ainsi qu'une adresse de messagerie électronique;
- 3° l'identification du bien loué:
  - a) le type de bien;
  - b) sa parcelle cadastrale;
  - c) son adresse;
- 4° la description du bien loué:
  - a) l'année de construction;
  - b) sa superficie habitable;
  - c) le nombre de chambres;
  - d) le référencement des pièces de vie et des annexes;
  - e) une description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
  - f) l'existence de compteurs individuels ou collectifs et leurs numéros;
  - g) le niveau de certification de performance énergétique et le numéro du certificat obtenu;
- 5° les éléments essentiels du contrat de bail:
  - a) le type de contrat de bail d'habitation;
  - b) la date du contrat;
  - c) la durée du contrat;
  - d) la date de prise de cours;



- e) het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;
- f) de referentiehurprijs;
- g) het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.”.

De registratie is pas effectief na de in het eerste lid bedoelde upload en de in het tweede lid bedoelde invoering van de metadata.

§ 2. Voor natuurlijke personen kan de registratie ook worden uitgevoerd aan het loket of door per post een door beide partijen ondertekende kopie van de huurovereenkomst, de bijlagen en de plaatsbeschrijving bij intrek te versturen naar de Gewestelijke Dienst voor de registratie van de huurovereenkomsten, samen met een naar behoren ingevuld exemplaar van een formulier met alle informatie die vereist is bij een registratie op het elektronische platform. Dit formulier is opgesteld door het bestuur en is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar. Alle per post verzonden registratieformulieren worden binnen 20 kalenderdagen na de datum van ontvangst van het formulier verwerkt door de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten.”.

#### *Artikel 14*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/4 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/4. De registratie wordt bevestigd via een ontvangstbewijs met daarin het nummer van de elektronische registratie.

Deze ontvangstbevestiging wordt tegelijkertijd naar het e-mailadres van de verhuurder en het e-mailadres van de huurder gestuurd. Hiermee heeft elk van de partijen toegang tot de geregistreerde documenten en gegevens en kan hij deze indien nodig corrigeren.

Als de persoon die de huurovereenkomst registreert het e-mailadres van de medecontractant niet vermeldt, moet hij/zij de medecontractant informeren dat de huurovereenkomst is geregistreerd en hem/haar het registratienummer van de huurovereenkomst in het elektronisch register geven, evenals een kopie van de geregistreerde informatie en documenten.

Indien er geen e-mailadres wordt opgegeven van de persoon die de registratie uitvoert, wordt de ontvangstbevestiging per post verzonden.”.

#### *Artikel 15*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/5 ingevoegd, luidend als volgt:

- e) le montant du loyer et sa périodicité;
- f) le loyer de référence;
- g) le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.».

L’enregistrement n’est effectif que moyennant le téléversement visé à l’alinéa premier et l’encodage des métadonnées visé à l’alinéa 2.

§ 2. Pour les personnes physiques, l’enregistrement pourra également être effectué au guichet ou par l’envoi postal au Service régional de l’enregistrement d’un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes, de l’état des lieux d’entrée, accompagnés d’un exemplaire dûment complété d’un formulaire reprenant l’ensemble des informations requises lors d’un enregistrement sur la plateforme électronique. Ce formulaire est établi par l’administration et accessible sur simple demande. Tous les formulaires d’enregistrement adressés par la poste sont traités par le Service régional de l’enregistrement des baux dans un délai de 20 jours calendriers à compter de la date de réception du formulaire.».

#### *Article 14*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/4 rédigé comme suit:

«Art. 228/4. L’enregistrement donne lieu à un accusé de réception contenant le numéro d’inscription au registre électronique.

Cet accusé de réception est simultanément adressé à l’adresse électronique du bailleur et à l’adresse électronique du preneur. Il permet à chacune des parties d’avoir accès aux documents et données enregistrés et de les corriger s’il échet.

Dans l’hypothèse où la personne qui procède à l’enregistrement ne mentionne pas l’adresse électronique du cocontractant, elle est tenue de l’informer de l’enregistrement du bail et de lui communiquer le numéro d’inscription du bail au registre électronique ainsi qu’une copie des informations et documents enregistrés.

En l’absence d’indication d’une adresse de messagerie électronique de la personne qui procède à l’enregistrement, l’accusé de réception est adressé par courrier postal.».

#### *Article 15*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/5 rédigé comme suit:

“Art. 228/5. De verplichting tot registratie van de huur-overeenkomst rust op de verhuurder. De registratie moet worden uitgevoerd binnen twee maanden na de ondertekening van de overeenkomst.

De registratie is kosteloos.

Na de in het eerste lid bedoelde termijn van twee maanden en zolang de huurovereenkomst niet is geregistreerd, zijn de opzegtermijnen, de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is en de huurherzieningsvoorwaarden krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, artikel 240 en artikel 256, § 2, tweede lid, en niet van toepassing.”.

#### *Artikel 16*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/6 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/6. De gegevens, ook het dossier met de overeenkomst en de bijlagen, worden uit het register gewist tien jaar na de registratie van nieuwe gegevens voor dezelfde woning of vijftig jaar na de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst.

De gegevens in het in artikel 228/7 bedoelde raadplegingsregister worden na tien jaar, te rekenen vanaf de datum van de raadpleging, gewist.”.

#### *Artikel 17*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/7 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/7. Het bestuur Brussel Huisvesting, waarbinnen een Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten wordt opgericht, is verantwoordelijk voor de verwerking van de verzamelde gegevens.

Deze Dienst maakt gebruik van informaticatechnieken die:

- 1° de integriteit van de gegevens verzekeren door middel van aangepaste beveiligingstechnieken;
- 2° de vertrouwelijkheid van de gegevens waarborgen;
- 3° toelaten dat de gebruiker ondubbelzinnig kan worden geïdentificeerd en geauthenticeerd, voor de uitvoering van de registratie of de raadpleging van het register als partij bij de overeenkomst of als personeelslid van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten;

«Art. 228/5. L'obligation d'enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. Elle doit être réalisée dans les deux mois de la signature du contrat.

L'enregistrement est gratuit.

Après la période de deux mois visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, les délais de congé, les indemnités dues par le preneur au bailleur ainsi que les modalités de révision du loyer en application des articles 237, § 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, 238, alinéas 3 et 4, 240 et 256, § 2, alinéa 2 ne sont pas d'application.».

#### *Article 16*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/6 rédigé comme suit:

«Art. 228/6. Les données, en ce compris le fichier contenant le contrat et ses annexes, sont supprimées du registre dix ans après l'enregistrement de nouvelles données pour le même logement, ou cinquante ans après la date de l'entrée en vigueur du contrat.

Les données du registre de consultation prévue à l'article 228/7 sont supprimées après dix ans, à dater de la date de la consultation.».

#### *Article 17*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/7 rédigé comme suit:

«Art. 228/7. L'administration Bruxelles Logement, au sein de laquelle est instauré un Service régional des baux, est responsable du traitement des données recueillies.

Ce service utilise les techniques informatiques qui:

- 1° préservent l'intégrité des données au moyen de techniques de sécurisation appropriées;
- 2° garantissent la confidentialité des données;
- 3° permettent l'identification et l'authentification non équivoque de l'utilisateur de la plateforme, que ce soit pour procéder à un enregistrement, consulter le registre en tant que partie au contrat, ou en tant que membre du personnel du Service de l'enregistrement régional des baux;

4° het mogelijk maken om een register bij te houden van de uitgevoerde raadplegingen met de identificatie van de gebruiker, de geraadpleegde of gewijzigde gegevens en de datum en het tijdstip van de raadpleging.

De verantwoordelijke voor de verwerking voorziet in een strikt en adequaat toegangsbeheer dat toelaat de personen te identificeren en te authenticeren die gemachtigd zijn om toegang te hebben tot de gegevens, ze te gebruiken en ze te verwerken en dat toelaat hun relevante hoedanigheden en toegangsmachtigingen te controleren en te beheren. De gegevens in verband met de login en de raadpleging van de gegevens die voortvloeien uit de registratie van huurovereenkomsten worden tien jaar bewaard.”.

#### *Artikel 18*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/8 ingevoegd, luidend als volgt:

“228/8 De identificatie en authenticatie van een gebruiker van het platform gebeurt door middel van een elektronische identiteitskaart of een door een certificeringsautoriteit erkend certificaat van klasse 3.”.

#### *Artikel 19*

In dezelfde afdeling 5/1 wordt een artikel 228/9 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 228/9. Het Observatorium voor de Huisvesting heeft toegang tot de gegevens die nodig zijn voor de uitvoering van de opdrachten omschreven in artikel 228/2, vierde lid. Deze gegevens betreffen voor elke woning:

- 1° het type goed;
- 2° de ligging ervan op het niveau van de statistische sector zoals bepaald door de federale instantie die bevoegd is voor de coördinatie van de overheidsstatistieken om een deel van haar statistieken op infra-gemeentelijk niveau weer te geven;
- 3° de naam van de straat waar het goed zich bevindt;
- 4° het bouwjaar;
- 5° de oppervlakte;
- 6° het aantal slaapkamers;
- 7° de referentielijst van leefruimtes en bijgebouwen;
- 8° de beschrijving van de comfortelementen binnen en buiten;
- 9° de aanwezigheid van individuele of collectieve meters;
- 10° het niveau van het energieprestatiecertificaat;
- 11° het type van woninghuurovereenkomst;
- 12° de datum van de overeenkomst;
- 13° de duur van de overeenkomst;

4° permettent de tenir un registre des consultations effectuées reprenant l’identification de l’utilisateur, les données consultées ou modifiées ainsi que la date et l’heure de cette consultation.

Le responsable du traitement prévoit une gestion stricte et adéquate des accès qui permet d’identifier et d’authentifier les personnes habilitées à avoir accès aux données, les utiliser et les traiter, et qui permet de contrôler et gérer leurs qualités et autorisations d’accès pertinentes. Les données de connexion et de consultation des données résultant de l’enregistrement des baux sont conservées pendant dix ans.».

#### *Article 18*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/8 rédigé comme suit:

«228/8. L’identification et l’authentification d’un utilisateur de la plateforme se fait au moyen d’une carte d’identité électronique ou par un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification.».

#### *Article 19*

Dans la même section 5/1, il est inséré un article 228/9 rédigé comme suit:

«Art. 228/9. L’Observatoire de l’Habitat a accès aux données nécessaires à la réalisation des missions définies à l’article 228/2, alinéa 4. Ces données concernent pour chaque logement:

- 1° le type de bien;
- 2° sa localisation à l’échelle du secteur statistique tel que défini par l’instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra communal;
- 3° le nom de la rue où se situe le bien;
- 4° l’année de construction;
- 5° sa superficie;
- 6° le nombre de chambres;
- 7° le référencement des pièces de vie et des annexes;
- 8° la description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
- 9° l’existence de compteurs individuels ou collectifs;
- 10° le niveau de certification de performance énergétique;
- 11° le type de contrat de bail d’habitation;
- 12° la date du contrat;
- 13° la durée du contrat;

14° het bedrag van de huurprijs en de periodiciteit ervan;  
 15° de referentiehurprijs;  
 16° het bedrag van de lasten via forfait of provisie, en de periodiciteit ervan.”.

*Artikel 20*

In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in artikel 19, het 3° vervangen door wat volgt:

“3° de contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur andere dan die bedoeld in artikel 228/1 van de Brusselse Huisvestingscode;”.

*Artikel 21*

In hetzelfde Wetboek wordt in artikel 32, het 5° vervangen door wat volgt:

“5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, vier maanden;”.

*Artikel 22*

Deze ordonnantie treedt in werking op 1 januari 2025.

Brussel, 7 maart 2024.

De Minister-President,

Rudi VERVOORT

14° le montant du loyer et sa périodicité;  
 15° le loyer de référence;  
 16° le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.».

*Article 20*

Dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, à l'article 19, le 3° est remplacé par ce qui suit:

«3° les baux, sous-baux et cession de baux autres que ceux visés à l'article 228/1 du Code bruxellois du Logement;».

*Article 21*

Dans le même Code, à l'article 32, le 5° est remplacé par ce qui suit:

«5° de quatre mois pour les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail visés à l'article 19, 3°;».

*Article 22*

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Bruxelles, le 7 mars 2024.

Le Ministre-Président,

Rudi VERVOORT