



GEWONE ZITTING 2023-2024

21 MAART 2024

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

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

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Huisvesting

door de heer Martin CASIER (FR)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen:

Vaste leden: De heer Martin Casier, mevr. Nadia El Yousfi, de heren Mohamed Ouriaghli, Pierre-Yves Lux, Thomas Naessens, mevr. Laurence Willemse, mevr. Latifa Aït Baala, de heren Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mevr. Françoise De Smedt, de heer Petya Obolensky, mevr. Joëlle Maison, de heren Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, mevr. Carla Dejonghe.

Zie:

Stuk van het Parlement:

A-845/1 – 2023/2024: Ontwerp van ordonnantie

SESSION ORDINAIRE 2023-2024

21 MARS 2024

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

PROJET D'ORDONNANCE

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

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Logement

par M. Martin CASIER (FR)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs: M. Martin Casier, Mme Nadia El Yousfi, MM. Mohamed Ouriaghli, Pierre-Yves Lux, Thomas Naessens, Mmes Laurence Willemse, Latifa Aït Baala, MM. Vincent De Wolf, Bertin Mampaka Mankamba, Mme Françoise De Smedt, M. Petya Obolensky, Mme Joëlle Maison, MM. Arnaud Verstraete, Mathias Vanden Borre, Mme Carla Dejonghe.

Voir:

Document du Parlement:

A-845/1 – 2023/2024: Projet d'ordonnance

I. Inleidende uiteenzetting van Staatssecretaris Nawal Ben Hamou

De Staatssecretaris heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

“Het ontwerp van ordonnantie dat ik vandaag namens de regering aan u voorleg, ligt me bijzonder nauw aan het hart. Dit ontwerp is het resultaat van een werk van lange adem in nauwe samenwerking met professor en decaan Nicolas Bernard.

Zoals u weet, heb ik de Universiteit Saint-Louis gevraagd om de Brusselse huisvestingswetgeving te evalueren vanuit het perspectief van armoede, met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting voor de minstbedeelden. Het verslag, dat in juli 2021 werd overhandigd, bestaat uit vijf delen en telt meer dan 500 pagina's. Het is het resultaat van een groot aantal hoorzittingen met huisvestingsactoren die zich dagelijks inzetten voor de meest kansarme mensen.

Ook de Adviesraad voor Huisvesting heeft kennis kunnen nemen van deze studie, die in 2021 aan de Raad werd voorgesteld door onderzoekers van de Universiteit Saint-Louis.

De verwezenlijking van het recht op huisvesting voor alle Brusselaars is van essentieel belang en dat is het doel van de ontwerpordonnantie. Zoals ik al herhaaldelijk tijdens deze commissie heb kunnen zeggen en zoals u dus wel weet, is het recht op huisvesting moeilijk te verwezenlijken voor kansarmen.

De kloof tussen het mediane inkomen van de Brusselaars en de mediane huurprijs waarvan sprake is in ons Gewest zorgt immers voor grote spanningen op de woonmarkt. Dit zorgt ervoor dat huurders hun rechten, die nochtans zijn vastgelegd in de Huisvestingscode, niet daadwerkelijk kunnen laten gelden.

De spanning op de woonmarkt blijkt uit de volgende cijfers:

1. De huurprijzen zijn sinds 1985 elke 10 jaar met 20% gestegen, indexering niet meegerekend;
2. De mediane huurprijs bedraagt 1.100,00 euro per maand, terwijl 30% van de Brusselse bevolking leeft van een inkomen onder de armoederisicodrempel van 1.366,00 euro of 2.868,00 euro per maand;
3. Voor de armste 25% van de bevolking vertegenwoordigt de huur dus meer dan 40% van hun budget.

Deze feiten hebben onaanvaardbare gevolgen. We moeten hier een wetgeving tegen uitvaardigen:

Ten eerste verkeren te veel mensen in een slechte huisvestingssituatie:

- a. 26% van de Brusselse bevolking woont in een onangepaste woning;
- b. 6% van de Brusselaars kan zijn woning niet voldoende

I. Exposé introductif de la secrétaire d'État Nawal Ben Hamou

La secrétaire d'État a tenu devant les commissaires l'exposé suivant:

«Le projet d'ordonnance, que je vous présente aujourd'hui au nom du gouvernement, me tient particulièrement à cœur. Il constitue l'aboutissement d'un travail de longue haleine mené ensemble, main dans la main, avec le professeur et doyen Nicolas Bernard.

Comme vous le savez, j'ai sollicité de l'Université Saint-Louis la réalisation d'une évaluation de la législation bruxelloise du logement sous l'angle de la pauvreté en vue de concrétiser le droit au logement pour les plus démunis. Le rapport, remis en juillet 2021, comprend cinq volets et fait plus de 500 pages. Il est le résultat de très nombreuses auditions des acteurs du logement qui tous les jours œuvrent auprès des plus démunis.

Le Conseil Consultatif du Logement a également pu prendre connaissance de cette étude qui lui a été présenté en 2021 par les chercheurs de Saint-Louis.

La concrétisation du droit au logement pour toutes les Bruxelloises et tous les Bruxellois est essentiel et c'est l'objet du projet d'ordonnance. Vous le savez, j'ai déjà eu l'occasion de le rappeler à plusieurs reprises devant cette commission : le droit au logement se matérialise difficilement pour les personnes en situation de précarité.

Le décrochage entre le revenu médian des Bruxellois et le loyer médian applicable dans notre Région crée, en effet, une tension importante sur le marché du logement. Ceci empêche les locataires de faire valoir utilement leurs droits pourtant consacrés dans le Code du Logement.

Ainsi, la tension sur le marché du logement est attestée par les chiffres suivants :

1. Les loyers ont augmenté de 20 % tous les 10 ans depuis 1985 hors indexation;
2. Le loyer médian est de 1100,00 euros par mois alors que 30 % de la population bruxelloise vit avec un revenu inférieur au seuil de risque de pauvreté de 1.366,00 euros ou 2.868,00 euros par mois;
3. Pour les 25 % des plus pauvres, le loyer représente dès lors plus de 40 % de leur budget.

De ces constats découlent des conséquences inacceptables contre lesquelles nous devons légiférer:

Premièrement, les situations de mal logement sont trop nombreuses:

- a. 26 % de la population bruxelloise vit dans un logement inadéquat;
- b. 6 % des bruxellois ne parviennent pas à chauffer convenablement leur logement;

verwarmen;

- c. 29% van de Brusselaars woont in een overbevolkte woning.

Ten tweede zitten de meest kansarme mensen gevangen in hun woning. Zelfs als hun woning ongeschikt of ongezond is of aan een buitensporige huurprijs wordt verhuurd, zullen de meest kansarme personen niet kunnen verhuizen omdat ze geen beter alternatief kunnen vinden

- a. Huurders dienen zelden klacht in bij de Huisvestingsinspectie voor onbewoonbaarheid: ze hebben geen andere keuze dan te wonen in een ongezonde woning;
- b. Huurders stappen niet naar de vrederechter om hun recht op huisvesting af te dwingen. 93% van de huurgeschillen wordt aanhangig gemaakt door de verhuurder! We zien dat huurders uit angst voor represailles genoodzaakt zijn in een te dure of ongezonde woning te blijven zonder te klagen of hun rechten te doen gelden.

Het derde onaanvaardbare gevolg is ten slotte dat sociale rechten onzeker worden. Zo worden bewoners van ongezonde woningen gedwongen om er te blijven wonen, wat vooral ten koste gaat van hun gezondheid en gezinsleven.

In haar beleidsverklaring heeft de regering eraan herinnerd dat het recht op huisvesting een grondwettelijk en fundamenteel recht is en dat de verwezenlijking van dit recht één van haar prioriteiten is. Zo heeft de Regering zich ertoe verbonden om na het evalueren van de hervorming van de huurovereenkomsten de nodige wijzigingen voor te stellen om het recht op een betaalbare woning te waarborgen in de strijd tegen woekerhuurprijzen.

De regering heeft zich er ook toe verbonden de strijd tegen illegale uitzettingen op te voeren.

Dat is het doel van deze ontwerpordonnantie, die de Brusselse Huisvestingscode wil wijzigen om de juridische obstakels weg te werken die de verwezenlijking van het recht op huisvesting verhinderen. En dit in de vier delen ervan:

1. Het recht op een behoorlijke woning ;
2. Het recht op een betaalbare woning ;
3. Het recht om in een woning te blijven wonen ;
4. En de strijd tegen illegale uitzettingen.

Het eerste deel beoogt de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke woning. Zoals ik al zei, blijft het aantal slecht gehuisveste personen in Brussel nog steeds veel te hoog. Om de doeltreffendheid van de bepalingen ter bestrijding van onbewoonbaarheid te garanderen, voorziet de ontwerpordonnantie in tal van maatregelen:

1. Een uitbreiding van de bevoegdheden van de DGHI tot alle woningen, d.w.z. woningen die te huur worden aangeboden, worden verhuurd of waarvan de huurovereenkomst is afgelopen. Ik wil eraan herinneren dat momenteel alleen voor verhuurde en bewoonde woningen een sanctie wegens ‘ongezonde woning’ kan worden opgelegd

- c. 29 % des bruxellois vivent dans une situation de surpeuplement dans leur logement.

Deuxièmement, les plus précarisés sont captifs de leur logement. Bien que leur logement soit inadéquat, insalubre ou avec un loyer abusif, les plus pauvres ne pourront pas déménager faute de pouvoir trouver une meilleure alternative

- a. Quasiment aucune plainte pour insalubrité n'est introduite par des locataires auprès de l'inspection du logement: les locataires n'ont pas d'autre choix que d'habiter un logement insalubre;
- b. Les locataires ne saisissent pas la justice de paix pour faire respecter leur droit au logement. Le contentieux locatif est initié par le bailleur dans 93% des affaires! On le voit par peur des représailles le locataire est obligé de rester dans un logement trop cher ou insalubre sans se plaindre ou activer ses droits.

Finale, troisième conséquence inacceptable, les droits sociaux deviennent incertains. Ainsi, les occupants de logement insalubre sont forcés d'y rester au détriment notamment de leur santé et de leur vie de famille.

Dans sa déclaration de politique, le gouvernement a rappelé que le droit au logement est un droit constitutionnel et fondamental et que la concrétisation de ce droit est une de ses priorités. Le gouvernement s'est ainsi engagé après avoir évalué la mise en œuvre de la réforme du bail à proposer les modifications nécessaires afin de garantir le droit au logement à un loyer raisonnable, en luttant contre les loyers abusifs.

Le gouvernement s'est également engagé à renforcer la lutte contre les expulsions illégales.

C'est l'objet du présent projet d'ordonnance qui vise à modifier le Code bruxellois du Logement afin de supprimer les obstacles juridiques à la concrétisation du droit au logement. Et ce, dans ses quatre composantes:

1. Le droit à un logement décent;
2. Le droit à un logement abordable financièrement;
3. Le droit au maintien dans le logement;
4. Et la lutte contre les expulsions illégales.

Concernant le premier volet, visant la concrétisation du droit à un logement décent. Je l'ai dit, le nombre de personnes mal logées à Bruxelles demeure trop important. Pour assurer l'effectivité des dispositions de lutte contre l'insalubrité, le projet d'ordonnance prévoit de nombreuses mesures:

1. Un élargissement des compétences de la DIRL à tous les logements c'est-à-dire les logements proposés à la location, loués ou dont le bail a pris fin. Aujourd'hui, je rappelle que seul les logements loués et occupés peuvent faire l'objet d'une sanction pour insalubrité

2. Het ontwerp biedt bescherming aan huurders die een klacht hebben ingediend bij de DGHI. Zoals ik al zei, dienen huurders geen klacht in bij de DGHI uit angst voor represailles. Dankzij het ontwerp van ordonnantie geniet een huurder die een klacht indient bij de DGHI bescherming vanaf de dag die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie. De opzegging door de verhuurder na de indiening van de klacht wordt met andere woorden opgeschort en heeft slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Gewestelijke Inspectie bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is.
3. Dankzij het ontwerp van ordonnantie zal het verboden zijn om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voor een pand waarvoor een formele aanmaning tot het uitvoeren van werken is verstuurd door de DGHI. Het gebeurt momenteel nog steeds dat verhuurders de door de DGHI gevraagde werken tussen twee huurovereenkomsten niet uitvoeren en het pand opnieuw verhuren. Na het verstrijken van de termijn in de ingebrekestelling zal de nieuwe huurder, hoewel hij niet op de hoogte was van de lopende procedure, de gevolgen moeten dragen van een opgelegd verhuurverbod.
4. De gemeente die een slachtoffer van een ongezonde woning heeft gehuisvest, zal de herhuisvestingskosten kunnen verhalen op de verantwoordelijke verhuurder.
5. Nadien kan de rechter de verhuurder die verantwoordelijk is voor de ongezonde woning veroordelen tot het betalen van de kosten voor de herhuisvesting van de huurder. Deze kosten worden nader omschreven in het ontwerp. Het gaat om de kosten voor het weghalen en vervoeren van het meubilair, inrichtingskosten en vooral het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs.
6. Er zal een conformiteitsbewijs worden ingevoerd dat op vrijwillige basis kan worden aangevraagd, zodat een verhuurder die meer wil weten over de staat van zijn woning voordat deze wordt verhuurd, het pand kan laten bezoeken en niet-bindend advies kan krijgen van de Huisvestingsinspectie, tegen een lagere kostprijs.

Met deze ontwerpordonnantie geeft de regering een duidelijke boodschap aan de Brusselaars: het Gewest wil een einde maken aan onbewoonbaarheid, aan de straffeloosheid van huisjesmelkers die gewetenloos geld verdienen aan de ellende van de minstbedeelden, en aan slechte verhuurders die hun verplichtingen tegenover huurders op het vlak van gezondheid niet nakomen, hoewel dit een kwestie van openbare orde is.

Met dit ontwerp van ordonnantie wil het Brussels Gewest de vicieuze cirkel van onbewoonbaarheid een halt toeroepen: de bevoegdheden van de Huisvestingsinspectie worden versterkt en uitgebreid, de rechter beschikt over een specifiek arsenaal om straffen op te leggen en huurders schadeloos te stellen en de gemeenten zullen slachtoffers gemakkelijker kunnen herhuisvesten door de kosten te verhalen op de verantwoordelijke verhuurder.

2. Le projet met en place une protection du locataire qui a déposé plainte à la Dirl. Par peur des représailles, le locataire ne dépose pas plainte à la Dirl, je l'ai dit. Grâce au projet d'ordonnance, le locataire qui dépose plainte à la Dirl bénéficiera d'une protection à dater du lendemain de l'introduction de la plainte jusqu'à la décision de l'inspection du logement. Autrement dit, le congé notifié par le bailleur après le dépôt de la plainte est suspendu et ne produit ses effets rétroactifs que si le service d'inspection régionale confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte.
3. La conclusion d'un nouveau bail sur un bien faisant l'objet d'une mise en demeure de réaliser des travaux de la Dirl sera interdite grâce au projet d'ordonnance. Aujourd'hui, il arrive encore que des bailleurs ne procèdent pas aux travaux sollicités par la Dirl entre deux baux et remettent le bien en location. A l'échéance de la mise en demeure, le nouveau locataire bien qu'ignorant de la procédure en cours doit alors assumer les effets d'une interdiction à la location.
4. La commune qui a procédé au relogement d'une victime d'insalubrité pourra récupérer les frais de relogement auprès du bailleur responsable.
5. Ensuite, le juge peut condamner le bailleur responsable de l'insalubrité aux frais de relogement du locataire. Ces frais sont précisés dans le projet, il s'agit des frais d'évacuation et de transport du mobilier, les frais d'installation et surtout le différentiel entre l'ancien et le nouveau loyer.
6. Un certificat de conformité volontaire est mis en place pour permettre au bailleur soucieux de se renseigner sur l'état du bien avant sa mise en location de pouvoir bénéficier d'une visite et des conseils non contraignants de l'Inspection du logement et ce, à moindre coût.

Avec ce projet d'ordonnance, le gouvernement lance un message clair aux bruxelloises et aux bruxellois : la Région veut en finir avec l'insalubrité, avec l'impunité des marchands de sommeil qui s'enrichissent sans scrupule sur la misère des plus démunis, avec les mauvais bailleurs qui ne respectent pas leurs obligations de salubrité, pourtant d'ordre public envers les locataires.

Avec ce projet d'ordonnance, la Région bruxelloise entend mettre fin au cercle vicieux de l'insalubrité, l'Inspection du Logement voit ses compétences renforcées et élargies, le Juge dispose d'outils précis pour sanctionner et indemniser les locataires et les communes pourront reloger plus facilement les victimes en récupérant les frais auprès du bailleur responsable.

Nu een woordje over het tweede deel, dat de verwezenlijking van het recht op een betaalbare woning beoogt.

Om ervoor te zorgen dat de huurprijs betaalbaar blijft, voorziet het ontwerp van ordonnantie in verschillende maatregelen, waaronder in het bijzonder:

1. De doeltreffendheid van het principe van afvlakking van de huurprijs bedoeld in artikel 241 van de Huisvestingscode wordt voortaan gegarandeerd en het toepassingsgebied ervan wordt uitgebreid. Krachtens dit principe uit de Code mag de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten van korte duur niet stijgen gedurende negen jaar wanneer het de verhuurder is die de overeenkomst opzegt. In de praktijk wordt dit principe echter nooit nageleefd, aangezien de huurder het bedrag van de vorige huurprijs niet kent, noch het soort huurovereenkomst of zelfs maar de redenen voor het beëindigen van de overeenkomst, waardoor het voor hem onmogelijk is om de naleving van dit artikel af te dwingen. Het ontwerp van ordonnantie corrigeert deze situatie via twee wijzigingen: ten eerste door dit principe uit te breiden naar alle huurovereenkomsten van korte duur, ongeacht of het de verhuurder of de huurder is die de vorige huurovereenkomst verbreekt; en ten tweede door de huurder te informeren over het soort huurovereenkomst en het bedrag van de laatst betaalde huur.
2. Het bedrag van de huurwaarborg mag niet langer afhangen van de financiële draagkracht van de huurder en zal maximaal twee maanden huur mogen bedragen. Nu bepaalt de Huisvestingscode dat de huurwaarborg die met de hulp van het OCWM wordt samengesteld drie maanden bedraagt, terwijl de waarborg zonder de hulp van het OCMW slechts twee maanden bedraagt.
3. De vorm en het bedrag van de huurwaarborg wordt beperkt. De Huisvestingscode voorziet momenteel in een gelimiteerd bedrag voor drie soorten waarborgen, maar voorziet niet in een gelimiteerde vorm van waarborg, zodat er geen limiet geldt voor andere vormen die niet in de Code zijn opgenomen.
4. De herziening van de huurprijs na werken bestemd om de energieprestatie van de woning te verbeteren, wordt nog beter omkaderd. Ten eerste zal de huurovereenkomst geregistreerd moeten zijn. Ten tweede moet de huurprijsherziening in verhouding staan tot de verbetering van de energieprestatie van het gebouw, de kosten die door de verhuurder worden gedragen en de mogelijke besparingen voor de huurder als gevolg van de werken. Brussel Huisvesting en Leefmilieu Brussel werken momenteel aan een voorstel voor een berekeningsmethode van deze huurprijsherziening.
5. Bij de renovatiehuurovereenkomst kan de verhuurder momenteel, in ruil voor de door de huurder uitgevoerde werken, kiezen tussen afzien van de mogelijkheid om een einde te maken aan de huurovereenkomst voor een gegeven periode, afzien van het recht om een huurprijsherziening te vragen of de vermindering of teruggave van huurgeden na werkzaamheden. Dit betekent dat de huurovereenkomst van de huurder van wie de verhuurder ervoor

Concernant le deuxième volet, visant la concrétisation du droit à un logement abordable financièrement.

Afin de garantir le caractère raisonnable du loyer, le projet d'ordonnance prévoit plusieurs mesures dont notamment:

1. L'effectivité du lissage des loyers prévu à l'article 241 du Code du Logement est désormais garantie et son champ d'application est étendu. En vertu de ce principe existant dans le Code, le montant du loyer entre deux baux de courte durée ne peut augmenter pendant une durée de neuf ans lorsque c'est le bailleur qui met fin au contrat. Dans la pratique toutefois ce principe n'est jamais respecté, le locataire n'a pas connaissance ni du montant du loyer précédent ni du type de contrat de bail ni même des motifs de rupture en sorte qu'il est dans l'impossibilité de faire respecter cet article. Le projet d'ordonnance corrige cela via deux modifications: premièrement en étendant ce principe à tous les baux de courte durée, que ce soit le bailleur ou le locataire qui rompt le précédent contrat de bail et deuxièmement en informant le locataire du type de contrat de bail et du montant du dernier loyer versé.
2. Le montant de la garantie locative ne pourra plus dépendre de la capacité contributive du locataire et devra être de deux mois maximum. Aujourd'hui, le Code du Logement prévoit que les garanties constituées avec l'aide du CPAS sont de trois mois alors que les garanties constituées sans l'aide du CPAS ne sont que de deux mois.
3. La garantie locative est limitée quant à la forme et au montant. Actuellement, le Code du Logement prévoit une limite de montant pour trois types de garantie mais sans limiter le mode de garantie en sorte qu'aucune limite ne s'applique aux autres modes de garantie non listés par le Code.
4. La révision du montant du loyer suite à des travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement est davantage encadrée. Premièrement, le bail devra être enregistré, ensuite la révision du loyer doit être proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, au coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le locataire grâce à ceux-ci. Bruxelles Logement et Bruxelles Environnement travaillent actuellement sur une proposition de méthode de calcul de cette révision du loyer.
5. Concernant le bail de rénovation, actuellement en échange de travaux réalisés par le locataire, le bailleur peut choisir entre la renonciation à la faculté de mettre fin au bail pour une période donnée, la renonciation à la faculté de demander la révision du loyer ou encore la diminution ou remise de loyer après travaux. Ce qui signifie concrètement que le locataire dont le bailleur a choisi la renonciation à la faculté de demander la révision du loyer ou encore la diminution ou remise de loyer après travaux pourrait voir son contrat

gekozen heeft af te zien van het recht om een huurprijs-herziening te vragen of de vermindering of teruggave van huurgelden na werkzaamheden, voortijdig kan worden beëindigd, ook al zal hij alle werken hebben uitgevoerd. Dit wordt gecorrigeerd en het afzien van de mogelijkheid om een einde te maken aan de huurovereenkomst gebeurt voortaan automatisch bij de renovatiehuurovereenkomst.

Met dit ontwerp van ordonnantie verzekert de regering zich ervan dat de huurprijzen betaalbaar zijn voor alle Brusselaars. Het bedrag van de huurwaarborg of het soort huurwaarborg mag niet langer variëren naargelang de financiële draagkracht van de huurder. Vervolgens wordt de effectiviteit van het recht op een redelijke huurprijs versterkt, zodat iedereen er gebruik van kan maken, en niet uitsluitend diegenen die begrijpen welke rechten ze hebben en die kunnen laten gelden.

Het derde van dit ontwerp deel betreft woonzekerheid. Huurders, en dan vooral de meest kwetsbaren, streven doorgaans naar stabiliteit in het gehuurde goed. Sommige bepalingen van de Code, die soms zijn ingevoerd na de regionalisering van de huurovereenkomsten, leiden ertoe dat de huurder in een situatie van instabiliteit wordt gehouden.

Het ontwerp van ordonnantie is erop gericht deze verzwakte situatie van de huurder te corrigeren, in het bijzonder via volgende maatregelen:

1. De beperking van het aantal verlengingen van huurovereenkomsten van korte duur. Op dit moment kan een huurster, laten we haar Aurélie noemen, een studio huren voor een periode van 6 maanden die 5 keer wordt verlengd waarna haar overeenkomst wordt verbroken om de studio aan iemand anders te verhuren aan een hogere huurprijs. Gedurende die drie jaar leeft Aurélie elk halfjaar met de vrees dat haar huurovereenkomst zal worden stopgezet. Dit overdreven gebruik van flexi-huurovereenkomsten zal voortaan verboden zijn. De verhuurder kan een huurovereenkomst van korte duur eenmaal verlengen. Na deze periode gaat de huurovereenkomst over in een overeenkomst van lange duur, zodat de huurder - Aurélie in mijn voorbeeld - kan investeren in haar woning en plannen voor de toekomst kan maken.
2. De invoering van standaardmodellen van opzegging om mensen te informeren over hun rechten bij een beëindiging van hun huurovereenkomst.

Met dit ontwerp van ordonnantie wil de regering een einde maken aan de verzwakking van de zwakste huurders en aan de snelle toename van flexi-huurovereenkomsten, die verhuurders toelaten om moeiteloos van huurder te veranderen en zo druk uit te oefenen op huurders...een bron van grote kwetsbaarheid en onrechtvaardigheid.

Het vierde deel betreft de strijd tegen illegale uitzettingen. Volgens cijfers van IGEAT is één op de vijf uitzettingen illegaal. Het zijn in de eerste plaats kwetsbare personen die het slachtoffer zijn van deze uitzettingen: migranten, daklozen, mensen met een verslaving of een psychische stoornis, vrouwen, alleenstaanden, enz.

de bail rompu anticipativement alors qu'il a fait tous les travaux. Ceci est corrigé et la renonciation à mettre fin au contrat de bail est désormais automatique pour le contrat de rénovation.

Avec ce projet d'ordonnance, le gouvernement s'assure que le loyer soit abordable pour tous les bruxelloises et les bruxellois. Le montant de la garantie locative ou le type de garantie locative ne peut plus varier en fonction de la capacité contributive du locataire. Ensuite, l'effectivité des droits à un loyer raisonnable sera renforcée pour que toutes et tous puissent en bénéficier et non plus uniquement ceux qui sont en capacité de comprendre leurs droits et de les activer.

Le troisième volet de ce projet concerne la sécurité d'occupation. Les locataires, surtout les plus vulnérables, visent généralement la stabilité dans le bien loué. Or, certaines dispositions du Code, introduites parfois après la régionalisation du bail, ont pour effet de maintenir le locataire dans une situation d'instabilité.

Le projet d'ordonnance vise à corriger cette fragilisation du locataire via notamment les mesures suivantes:

1. La limitation à une du nombre de prorogation de baux de courte durée. Aujourd'hui, une locataire, nommons-la Aurélie, peut louer un studio pour une période de 6 mois renouvelé 5 fois et puis rompre le contrat pour louer à quelqu'un d'autre à un loyer augmenté. Pendant ces trois ans, Aurélie vivra dans la crainte tous les 6 mois que son bail prenne fin. Cette prolifération des flexi-baux sera désormais interdite. Le bailleur peut renouveler une fois le bail de courte durée et après c'est un bail de longue durée qui s'applique permettant au locataire, à Aurélie dans mon exemple, d'investir son logement et de se projeter.
2. La mise en place de modèles de congé et de renon afin d'informer les personnes de leurs droits en matière de fin de bail.

Avec ce projet d'ordonnance, le gouvernement veut mettre fin à la fragilisation des locataires les plus faibles, à la prolifération des flexi-baux qui autorisent les bailleurs à changer de locataires sans aucun effort et à exercer de ce fait, une pression sur ces derniers, source de grande vulnérabilité et d'injustice.

Concernant le quatrième volet relatif à la lutte contre les expulsions illégales, selon les chiffres de l'IGEAT une expulsion sur cinq est illégale. Ce sont les personnes en situation de vulnérabilité qui sont les premières victimes de ces expulsions, les migrants, les sans-abris, les personnes avec une assuétude ou un trouble psychique, les femmes, les personnes isolées etc....

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen betreurd het dat de regionalisering van de huurovereenkomsten in 2018 niet aangewend is om een strenge en afschrikkende sanctie op te nemen in de Brusselse Huisvestingscode in geval van illegale uitzetting. Ik ben er erg trots op u te kunnen aankondigen dat het ontwerp van ordonnantie het advies van de BBRW heeft opgevolgd en een forfaitaire schadevergoeding heeft ingevoerd die gelijk is aan 18 maanden huur, te betalen door de verhuurder aan een huurder die zonder uitvoerbare titel wordt uitgezet. De regering ging echter nog een stapje verder en voorzag ook in een specifieke stakingsvordering. De "voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg die beslist zoals in kort geding" zal thans de bevoegdheid krijgen om de stopzetting van de uitzetting te bevelen, met betaling van een dwangsom.

Tot slot wil ik eraan herinneren dat het belangrijk is dat de regering zorgt voor een evenwicht tussen het recht op huisvesting van huurders en het eigendomsrecht van verhuurders.

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

De maatregelen die ik voorstel via dit ontwerp van ordonnantie leiden dus niet tot een ontneming van het goed of van de vruchten ervan, maar zijn uitsluitend bedoeld om de toegang tot een behoorlijke en betaalbare woning en woonzekerheid te waarborgen voor iedereen. De inbreuk op het eigendomsrecht is dus niet buitensporig, maar integendeel beperkt en evenredig, zoals overigens is bevestigd door de Raad van State.

Ter afronding wil ik eraan herinneren dat het Comité voor Economische, Sociale en Culturele Rechten van de Verenigde Naties heeft herhaald dat "het huisvestingsbeleid tot doel moet hebben de toegang tot een fatsoenlijke woning te garanderen. Dit beleid moet de huurders voldoende bescherming bieden om de essentiële elementen van het recht op passende huisvesting te waarborgen, zoals de wettelijke woonzekerheid, de financiële draagkracht of de bewoonbaarheid."

II. Algemene bespreking

De heer Mathias Vanden Borre verwijst naar de trieste cijfers die de staatssecretaris in haar toelichting heeft gegeven rond de toestand waarin veel Brusselaars moeten leven en huren alsook de hoge huurprijzen. Dit is geen geheim en deze cijfers zijn rechtstreeks het gevolg van socialistisch beleid. Zij trekken nu de schouders op en reageren verrast terwijl zij, en niet de N-VA, al 35 jaar de dienst uitmaken. Die cijfers staan voor menselijke drama's. In Vlaanderen zou men verontwaardigd zijn maar hier in Brussel is van verontwaardiging weinig te bespeuren. Het is erg gesteld met de huurhuizen en de woningmarkt. Het zijn allemaal deelaspecten van het probleem. Het vertrouwen tussen de diverse actoren is stuk en de relaties staan op springen.

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat avait regretté que la régionalisation du bail en 2018 n'ait pas été l'occasion d'introduire une sanction forte et dissuasive dans le Code bruxellois du logement en cas d'expulsion illégale. Je suis très fière de vous annoncer que le projet d'ordonnance a suivi l'avis du RBDH et mis en place une indemnité forfaitaire équivalente à 18 mois de loyer, due par le bailleur au locataire expulsé sans titre exécutoire. Mais le Gouvernement a été plus loin et a également prévu une action en cessation spécifique. Le «président du tribunal de première instance statuant comme en référé» aura désormais le pouvoir d'ordonner la cessation de l'expulsion, moyennant le paiement d'une astreinte.

Finally, je souhaite également rappeler qu'il importe au gouvernement d'assurer un équilibre entre le droit au logement du locataire et le droit de propriété des bailleurs.

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

En l'occurrence, les mesures que je propose via le présent projet d'ordonnance n'entraînent aucune privation du bien ou des fruits de celui-ci, mais visent uniquement à garantir un accès à un logement décent, abordable et une sécurité d'occupation à tous. L'atteinte portée au droit de propriété, n'est donc pas excessive, mais au contraire limitée et proportionnée ce qui a d'ailleurs été confirmée par le Conseil d'État.

En conclusion, je rappellerai que le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies a rappelé que « l'objectif des politiques en lien avec le logement doit être de garantir l'accès à un logement convenable. Ces politiques doivent apporter une protection suffisante aux locataires pour garantir les éléments essentiels du droit à un logement suffisant, tels que la sécurité légale de l'occupation, la capacité de paiement ou l'habitabilité.».

II. Discussion générale

M. Mathias Vanden Borre fait référence aux chiffres déso-lants cités par la secrétaire d'État dans son exposé sur les conditions dans lesquelles de nombreux Bruxellois sont contraints d'habiter et de louer, ainsi que sur les prix élevés des loyers. Ce n'est pas un secret et ces chiffres sont la conséquence directe des politiques socialistes. Aujourd'hui, les socialistes haussent les épaules et réagissent avec stupéfaction alors que ce sont eux, et non la N-VA, qui tirent les ficelles depuis 35 ans. Ces chiffres correspondent à des tragédies humaines. En Flandre, on serait outré, mais ici, à Bruxelles, cela suscite peu d'indignation. Les biens locatifs et le marché du logement sont mal en point. Ce sont tous des aspects partiels du problème. La confiance entre les différents acteurs est rompue et les relations sont à bout de souffle.

De basis van deze problemen is de economie. Les 1.0 wordt hierbij aangereikt met cijfers van het BISA, de gewestelijke dienst voor de statistiek. Voor de periode gaande van 2001 tot 2023 is de bevolking met 28,7% procent gestegen. Van 960.000 gaat men naar 1,2 miljoen inwoners. In dezelfde periode stegen de woningen met 17,6%, van 510.000 naar een kleine 600.000. Als de bevolking groeit met 28,7% en de woningen stijgen met 17,6% dan is het gevolg hiervan dat mensen moeten samenhooken en dat de prijzen de hoogte inschieten. Wie is bevoegd voor stedenbouw? Steeds dezelfde partijen sinds 20 jaar: met name de socialisten.

Men kan deze feiten niet afschuiven op verhuurders. Er zijn inderdaad te veel huisjesmelkers maar de basis van het probleem is slecht beleid. In Vlaanderen, in dezelfde periode, steeg de bevolking met 13,8% en het aantal woning met 22%. In Wallonië steeg de bevolking met 10% en de woningen met 21%. In Brussel zit men met een totale mismatch.

Als de vraag explodeert en het aanbod volgt niet, dan stijgt de prijs en daalt de kwaliteit. Deze boodschap dringt niet door. De groei van het aantal woningen valt stil. Afgelopen decennia is het erger: de bijkomende woongelegenheden zijn steeds lager in aantal. In 2021 bedroegen deze 1,2%, in 2022 0,8% en vorig jaar 0,7%.

Het aantal nieuwe woningen neemt af ondanks het feit dat de bevolkingsgroei niet is stilgevallen. Pascal Smet en staatssecretaris Ans Persoons stellen de nieuwe GSW (Good Living) voor en de sector reageert: "Doe het niet want het is nu al een drama. Verbeter de procedures.". De onzekerheid rond wachttijden zijn de sleutel om uit de miserie te geraken. Samenwerken met de private sector is hierbij nodig. Hoe kan men hier extra kwaliteitsvolle, moderne en aangepaste woning aanbieden die aan alle normen voldoen? In de commissie hoort men de raad die gegeven wordt om niet meer in Brussel te investeren. Het risico is te groot om geld te verliezen, zeker nu met deze pseudo nationaliseringsoefening. "Investeer liever in Vlaanderen en Wallonië!" klinkt het. Dit zijn getuigenissen van hoorzittingen en er wordt geen actie ondernomen.

Anderzijds moet worden erkend dat het ontwerp niet compleet slecht is. Sommige maatregelen zijn niet slecht maar fundamenteel gaan ze de kern van het probleem niet oplossen. Men moet waarschuwen dat het vertrouwen dat reeds beschadigd is, verder afkalft. Huurders en verhuurders worden tegen mekaar opgezet in plaats van een in win/win de vertrouwensrelatie te versterken.

Hopelijk blijft er iets van hangen deze bedenkingen en wordt een kentering ingezet. Pre-electurale beloften dienen tot niets.

De spreker formuleert verder een reeks vragen.

Kan de staatssecretaris bevestigen dat voor artikel 2 van het ontwerp illegaal, verblijf onder een 'sociaal kwetsbaar situatie' valt? Hoe verantwoord dat personen zonder geldige verblijfsvergunning en per definitie hier niet mogen zijn,

L'économie constitue la base de ces problèmes. La leçon 1.0 comporte des chiffres provenant de l'IBSA, le service régional de statistique. Pour la période allant de 2001 à 2023, la population a augmenté de 28,7%. On passe de 960.000 à 1,2 million d'habitants. Au cours de la même période, les logements ont augmenté de 17,6%, passant de 510.000 à presque 600.000. Si la population augmente de 28,7% tandis que les logements croissent de 17,6%, il en résulte que les gens sont contraints de vivre les uns sur les autres et que les prix grimpent en flèche. Qui est chargé de l'urbanisme? Ce sont toujours les mêmes partis depuis vingt ans: les socialistes.

On ne peut pas rejeter la faute sur les propriétaires. Il y a effectivement trop de marchands de sommeil, mais la racine du problème consiste en une mauvaise politique. En Flandre, au cours de la même période, la population a augmenté de 13,8% et le nombre de logements, de 22%. En Wallonie, la population a augmenté de 10% et les logements, de 21%. Il y a un décalage complet à Bruxelles.

Si la demande explose et que l'offre ne suit pas, le prix augmente et la qualité baisse. Ce message ne passe pas. La croissance du nombre de logements est à l'arrêt. La situation est encore pire durant la décennie écoulée: le nombre d'habitations supplémentaires est toujours plus bas. Ce nombre s'élevait à 1,2% en 2021, à 0,8% en 2022 et à 0,7% l'année passée.

Le nombre de nouveaux logements baisse, alors que la population continue de croître. Pascal Smet et la secrétaire d'État Ans Persoons présentent le nouveau RRU (Good Living) et le secteur réagit: «Ne l'appliquez pas, car c'est déjà un drame actuellement. Améliorez les procédures». L'incertitude concernant les délais d'attente constitue la clé pour sortir de la misère. Collaborer avec le secteur privé est nécessaire à cet égard. Comment fournir des logements supplémentaires de qualité, modernes et adaptés, qui remplissent toutes les normes? En commission, on entend le conseil de ne plus investir à Bruxelles. Le risque de perdre de l'argent est trop grand, surtout maintenant avec ce pseudo-exercice de nationalisation. «Mieux vaut investir en Flandre et en Wallonie!» est le message. Ces témoignages sont entendus lors d'auditions et aucune mesure n'est prise.

D'un autre côté, il faut reconnaître que le projet n'est pas entièrement mauvais. Certaines mesures ne sont pas mauvaises, mais elles ne résoudront pas fondamentalement le cœur du problème. Il convient de signaler que la confiance, qui s'est déjà dégradée, s'effrite davantage. Les locataires et les propriétaires sont montés les uns contre les autres, au lieu de renforcer une relation de confiance de type gagnant-gagnant.

Il faut espérer qu'il restera quelque chose de ces réflexions, et qu'un revirement sera amorcé. Les promesses préélectorales ne servent à rien.

L'orateur formule ensuite une série de questions.

La secrétaire d'État peut-elle confirmer que, pour l'article 2 du projet, le séjour irrégulier relève d'une «situation de vulnérabilité sociale»? Comment justifier que des personnes sans titre de séjour valable qui, par définition, ne peuvent pas être

bescherming krijgen? Welke impact heeft dit op de markt en hoe moeten diensten zoals de politie en vreemdelingzaken hiermee omgaan? Wie geen verblijfsrecht heeft en uitgeprocedeerd is, mag men geen dingen voorspiegelen. Zij moeten duidelijk gepatrieerd worden en verdienen geen bijzondere status want dit is contraproductief.

Een ander element waarover de Raad van State spreekt is de bevoegdheidsoverschrijding. (p. 11 Doc nr. A-845/1 – 2023/2024) Er kan immers een beroep gedaan worden op impliciete bevoegdheden en de Brusselse regering antwoordt dat de weerslag op de federale bevoegdheden van de voorgestelde regeling slechts gering zijn, aangezien de voorzitter enkel zal optreden op verzoek van huurders-slachtoffers met het oog op het binnen een redelijke termijn staken van een onrechtmatige uitzetting uit een woning gelegen op het Brussels grondgebied. Deze uitzettingen zijn problematisch en de oorzaken zijn gekend: de zwarte markt, huisjesmelkers, enz. Wel wordt gezegd dat de weerslag gering is. Kan de staatssecretaris deze tegenspraak uitleggen? Het beleid van de regering leidt tot meer illegale uithuiszettingen. Er is het moratorium op winteruitzettingen. In de pers vernemen we dat dit contraproductief is omdat verhuurders die het niet zo nauw namen met de wet, zich niet laten tegenhouden door een moratorium; integendeel zij zullen zo snel mogelijk huurders uitzetten om niet onder het verbod te vallen. Er is een perfect alternatief hiervoor dat N-VA in een resolutie formuleerde.

Er is verder de kritiek van de organisatie van vastgoedkantoren en de professionele syndici rond de afschaffing van de borgtocht behoudens voor studenten. De sector zegt dat kandidaat huurders met een laag inkomen hier over één van de weinige argumenten beschikken om verhuurders alsnog te overtuigen om te verhuren: de borgtocht. Waarom deze afschaffen? Wil men die mensen volledig door de mand laten zakken? De verhuurder zal natuurlijk bij voorkeur kiezen voor de kandidaat met een betrouwbare borg. Waarom moet dat systeem op de schop? Waarom deze contraproductieve maatregel nemen? Men werkt aan een situatie van tegenstellingen tussen huurder en verhuurder.

De huurprijsafvlakking is een complex systeem. Het komt hier op neer dat het principe van de vrije huurprijsbepaling onder druk komt te staan. Als de huurder opzegt dan wordt de verhuurder geconfronteerd met leegstand. Dit moet gelden in beide richtingen aldus de sector.

De conclusies zijn duidelijk. We staan niet waar we moeten staan. Er zijn huisjesmelkers en zij moeten worden aangepakt. Kan men nog meer taken doorschuiven naar de gemeenten die te weinig doen? N-VA pleit voor de oprichting van een fonds om hierin de boetes te bestemmen om slachtoffers van huisjesmelkers verder te helpen. Andere maatregelen om de tegenstellingen van verhuurder en huurder niet verder te beschadigen werden geformuleerd. Vandaag in de pers rijzen steeds meer vragen over het moratorium. Er zijn huurders die het systeem kennen en misbruiken, die hun rechten kennen maar niet hun plichten: de horror-huurders. Ze beschadigen ook nog de woning zonder ook maar iets te betalen en zonder aansprakelijk te zijn omdat ze geen loon hebben. Dit verandert niet.

ici, bénéficient d'une protection ? Quel sera l'impact sur le marché et de quelle manière les services tels que la police et l'Office des étrangers doivent-ils intervenir à cet égard ? Il ne faudrait pas faire miroiter quoi que ce soit aux personnes sans droit de séjour et qui sont déboutées du droit d'asile. Elles doivent être rapatriés explicitement et ne méritent aucun statut particulier, car c'est contre-productif.

L'excès de compétence est un autre élément évoqué par le Conseil d'État (p. 11 Doc No A-845/1 - 2023/2024). Des compétences implicites peuvent effectivement être invoquées, et le gouvernement bruxellois répond que l'incidence sur les compétences fédérales du règlement proposé est seulement minime, puisque le président n'agira qu'à la demande des locataires victimes, en vue de suspendre dans un délai raisonnable une expulsion illégale d'un logement situé sur le territoire bruxellois. Ces expulsions sont problématiques et les causes sont connues: le marché noir, les marchands de sommeil, etc. Mais l'incidence serait soi-disant minime. La secrétaire d'État peut-elle expliquer cette contradiction ? La politique du gouvernement mène à davantage d'expulsions illégales. Il y a le moratoire sur les expulsions hivernales. Nous apprenons dans la presse que ce dispositif est contre-productif, car les bailleurs qui ont transigé avec la loi ne s'arrêteront pas en raison d'un moratoire ; au contraire, ils expulseront les locataires le plus rapidement possible afin de ne pas tomber sous l'interdiction. La N-VA a formulé une solution alternative parfaite dans une résolution.

En outre, l'organisation des agences immobilières et les syndicats professionnels ont émis des critiques concernant la suppression de la caution, excepté pour les étudiants. Selon le secteur, les candidats locataires à faibles revenus disposent là d'un des rares arguments pour convaincre les propriétaires de continuer à louer : la caution. Pourquoi la supprimer ? Veulent-ils vraiment laisser passer ces individus à travers les mailles du filet ? Le bailleur choisira naturellement de préférence le candidat qui dispose d'une caution fiable. Pourquoi modifier ce système ? Pourquoi adopter cette mesure contre-productive ? On établit une situation de contradictions entre le locataire et le propriétaire.

Le lissage des loyers est un système complexe. En fin de compte, le principe de la libre détermination du loyer est soumis à des pressions. Si le locataire donne son renom, le propriétaire est confronté à une inoccupation. Cela doit s'appliquer dans les deux sens, selon le secteur.

Les conclusions sont claires. Nous n'avons pas évolué comme nous aurions dû le faire. Il y a des marchands de sommeil et ceux-ci doivent être sanctionnés. Est-il possible de confier encore davantage de tâches aux communes qui n'en font pas assez ? La N-VA plaide pour la création d'un fonds d'aide aux victimes de marchands de sommeil constitué par les amendes perçues de ces derniers. D'autres mesures ont été formulées pour éviter d'aggraver les oppositions entre propriétaire et locataire. Dans la presse aujourd'hui, de plus en plus de questions se posent sur le moratoire. Il y a des locataires qui connaissent et abusent du système, qui connaissent leurs droits, mais pas leurs devoirs : les locataires de l'horreur. Ils endommagent également la propriété, sans rien avoir à payer et sans être tenus responsables, parce qu'ils n'ont pas de salaire. Cela ne change pas.

Laatste element is de gigaboete als de verhuurder toch overgaat tot uithuiszettingen namelijk 18 maanden huur. Dit is disproportioneel wanneer dit niet goed omkaderd is en de markt niet afdoende wordt aangepakt. Enkel de verhuurder wordt geveiseerd. De heer Vanden Borre houdt zijn hart vast voor wat er staat te gebeuren. Reeds nu is het dramatisch gesteld met de markt. Dit gaat geen deugd doen: het is de erfenis van de regering.

De heer Martin Casier antwoordt dat het percentage beschikbare woningen in het Brussels Gewest in verhouding tot de bevolking de laatste jaren vrij stabiel is gebleven: van 107% huisvestingscapaciteit in 2001 tot 105% vandaag. Er kan niet gezegd worden dat het gewest woningbouw heeft verwaarloosd. Dat is in ieder geval niet de reden voor de stijging van de woonkosten in het Brussels Gewest. Bovendien is het niet relevant om Brussel te vergelijken met Vlaanderen en Wallonië, die veel landelijke gebieden hebben.

Dit ontwerp van ordonnantie bevat een aantal verbeteringen waar verenigingen die zich inzetten voor de bescherming van het recht op huisvesting lang op hebben gewacht. Het belangrijkste doel is het wegnemen van de drempels voor de toegang tot fatsoenlijke, betaalbare en duurzame huisvesting voor iedereen. De staatssecretaris schetste een beeld van de huisvestingssituatie in Brussel dat voor zich spreekt en zulke tekortkomingen onthult dat we huisvesting niet enkel aan de markt kunnen overlaten. We mogen niet uit het oog verliezen dat huisvesting een primaire behoefte is.

Gezien de aanhoudende stijging van de woningprijzen is het hoog tijd om ze te reguleren. Het is ook belangrijk om huurders te informeren over hun rechten.

Het eerste doel van het ontwerp van ordonnantie is het bestrijden van ongezonde woningen. Daartoe breidt het de bevoegdheden van de directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI), een onderdeel van Brussel Huisvesting, uit tot woningen die te huur worden aangeboden, waarvan de huurovereenkomst is verstrekt of waarvoor nog geen schriftelijke huurovereenkomst is opgesteld. Op dit moment kunnen alleen woningen die worden verhuurd en bewoond ongezond verklaard worden. Het is al te gek om geen beroep te kunnen doen op de DGHI voordat een huurovereenkomst wordt ondertekend, als er tijdens een bezoek ongezonde omstandigheden worden vastgesteld. Deze bescherming wordt gegarandeerd aan iedereen die legaal een huis bewoont in welke hoedanigheid dan ook. Krakkers, die eigendommen zonder titel of recht bezetten, vallen dus niet onder het ontwerp.

Het ontwerp beschermt voortaan huurders die een beroep durven te doen op de DGHI. Maar al te vaak durfden huurders dit niet uit angst voor represailles. Vanaf de dag nadat een klacht is ingediend totdat er een beslissing is genomen, heeft een opzegging door de verhuurder geen gevolgen. Bovendien mag er geen nieuwe huurovereenkomst worden aangegaan voor een woning die wordt geacht niet te voldoen aan de gezondheidsvoorschriften totdat bij een inspectie van de woning is vastgesteld dat de vereiste werkzaamheden zijn uitgevoerd. Ook op dit punt zal de staatssecretaris ervoor moeten zorgen dat huurders op de hoogte zijn van deze nieuwe bescherming.

Le dernier élément est l'amende colossale que risque le propriétaire s'il procède tout de même à des expulsions, à savoir dix-huit mois de loyer. Cette mesure est disproportionnée, quand elle n'est pas correctement encadrée et que le marché n'est pas pris en main efficacement. Seul le propriétaire est visé. M. Vanden Borre craint le pire pour ce qui va suivre. Déjà maintenant, la situation du marché est dramatique. Cela ne servira à rien : il s'agit de l'héritage du gouvernement.

M. Martin Casier rétorque que la proportion de logements disponibles en Région bruxelloise par rapport à la population est restée assez stable ces dernières années : on est passé de 107% de capacité de logements en 2001 à 105% aujourd'hui. On ne peut dire que la Région aurait négligé de construire des logements, ce n'est en tout cas pas la raison de l'augmentation du coût du logement en Région bruxelloise. Par ailleurs, comparer Bruxelles à la Flandre et à la Wallonie, qui comptent de nombreuses régions rurales, n'est pas pertinent.

Ce projet d'ordonnance comporte de nombreuses avancées, qui étaient attendues depuis longtemps par les associations actives dans la protection du droit au logement. Il a essentiellement pour but de lever les obstacles à l'accès à un logement décent, abordable et pérenne pour tous. La secrétaire d'État a brossé un tableau édifiant de la situation du logement à Bruxelles, qui fait apparaître de tels manquements qu'on ne peut se résoudre à abandonner le logement aux seules forces du marché. Il ne faut pas perdre de vue que le logement est un besoin primaire.

Vu la hausse persistante des prix du logement, il est grand temps de les encadrer. Il est important aussi d'informer les locataires de leurs droits.

Le projet d'ordonnance tend d'abord à lutter contre l'insalubrité. A cette fin, il étend les compétences de la Direction de l'inspection régionale du logement (DIRL), composante de Bruxelles Logement, aux logements proposés à la location, dont le bail a pris fin ou qui n'ont pas encore fait l'objet d'un bail écrit. À l'heure actuelle, seuls les logements loués et occupés peuvent en effet faire l'objet d'une sanction pour insalubrité. Il est absurde de ne pouvoir faire appel à la DIRL avant la conclusion d'un contrat de bail, si l'on constate des problèmes d'insalubrité lors d'une visite. Cette protection est garantie à tous ceux qui occupent légalement un logement, à quelque titre que ce soit. Les squatteurs, qui occupent un bien sans titre ni droit, ne sont donc pas visés par le projet.

Le projet protège désormais les locataires qui osent faire appel à la DIRL. Trop souvent, les locataires s'en gardaient, par peur de représailles. Dès le lendemain de l'introduction d'une plainte, jusqu'au jour aura rendu une décision, un congé notifié par le bailleur reste sans effet. En outre, un nouveau bail ne pourra être conclu à l'égard d'un bien jugé non conforme aux règles de salubrité, tant que l'inspection du logement n'aura pas constaté que les travaux requis auront été entrepris. Sur ce point également, la secrétaire d'État devra veiller à faire connaître aux locataires cette nouvelle protection.

Daarnaast kunnen gemeenten de kosten van herhuisvesting na vertrek uit een ongezonde woning verhalen op de huisbazen die in gebreke zijn gebleven, inclusief kosten als gevolg van het verlaten van de woning, kosten voor het vervoer van meubilair en het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs. Het ontwerp voorziet ook in een conformiteitsattest voor elke verhuurder die het initiatief neemt om contact op te nemen met de DGHI om te controleren of zijn woning gezond is.

Het ontwerp wil de huurders ook meer huurzekerheid bieden. Daarom beperkt het ontwerp de optie om een huurovereenkomst van korte duur te verlengen tot één verlenging. We moeten een einde maken aan carrousel van huurovereenkomsten van korte duur die huurders benadelen. Het parlementslid stemt ook in met de sanctie die zou worden opgelegd aan verhuurders die huurders uitzetten voordat ze een gerechtelijke machtiging hebben gekregen, namelijk een schadevergoeding gelijk aan 18 maanden huur. Deze ontradende sanctie zou het risico op illegale uitzettingen moeten verminderen, net als de bevoegdheid die aan de kortgedingrechter wordt gegeven om op straffe van een dwangsom de stopzetting van deze omstreden actie te bevelen.

De spreker verwelkomt ook de maatregelen om de huren betaalbaar te houden. De huurwaarborg moet worden beperkt tot maximaal twee maanden huur, ongeacht de financiële draagkracht van de huurder. Daarnaast zou de afvlakking van de huurprijzen bij een nieuwe huurovereenkomst van korte duur effectiever moeten worden, aangezien de tweede huurder nu op de hoogte zal zijn van het huurbedrag dat door de vorige huurder is betaald. De verhuurder moet deze informatie bekendmaken voordat het contract wordt gesloten.

Eventuele aanpassingen aan de huurprijs voor werkzaamheden om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren, moeten ook in verhouding staan tot de verbeterde prestaties, net als werkzaamheden om de toegankelijkheid van het pand te verbeteren. Er zal moeten worden verduidelijkt in hoeverre deze investeringen een huurverhoging rechtvaardigen, waar het parlementslid het overigens mee eens is. De paritaire huurcommissie kan ook een advies uitbrengen over de vraag of een dergelijke herziening gerechtvaardigd is. Het ontwerp beschermt ook de huurder die in beroep gaat bij de paritaire huurcommissie, wat zou moeten helpen om dit orgaan te versterken. In dezelfde geest moet ook het kader voor de renovatieovereenkomst worden verwelkomd.

De spreker wil er zeker van zijn dat huurders niet nalaten hun rechten uit te oefenen. Huisvesting is de kern van sociale rechten. De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed.

Bedragen die door de verhuurder als kosten worden geëist, zijn alleen verschuldigd als deze kosten uitdrukkelijk in de huurovereenkomst zijn opgenomen. De overeenkomst moet ook specificeren hoe de kosten moeten worden verdeeld tussen verhuurder en huurder. De huurder is ook verplicht om een brandverzekering af te sluiten.

Par ailleurs, les autorités communales pourront récupérer auprès des bailleurs en faute les frais de relogement pour cause d'insalubrité, dont les frais d'évacuation, de transport du mobilier ainsi que le différentiel entre l'ancien loyer et le nouveau. Le projet introduit également un certificat de conformité à tout bailleur qui prendrait l'initiative de se renseigner auprès de la DIRL pour s'assurer de la salubrité de son bien.

D'autre part, le projet veille à assurer au locataire une plus grande sécurité d'occupation. Dans cette perspective, il limite à une seule prorogation la faculté de renouveler un bail de courte durée. Il convient en effet de mettre fin aux carrousels de baux de courte durée, qui pénalisent le preneur. De même, le député approuve la sanction qui frapperait le bailleur qui prendrait l'initiative d'expulser son locataire avant d'en avoir obtenu le titre judiciaire, à savoir une indemnité équivalant à 18 mois de loyer. Cette sanction dissuasive devrait réduire le risque de ces expulsions illégales, tout comme la faculté ouverte au juge statuant comme en référé d'ordonner la cessation de cet acte litigieux sous peine d'astreinte.

L'orateur salue également les mesures destinées à garantir le caractère abordable du loyer. Il est bon que la garantie locative soit limitée à un maximum de deux mois de loyer, quelle que soit la capacité contributive du preneur. Par ailleurs, le lissage des loyers, en cas de nouveau bail de courte durée, devrait gagner en effectivité, puisque le second preneur aura désormais connaissance du montant du loyer versé par le preneur précédent. Le bailleur sera tenu de divulguer cette information avant la conclusion du contrat.

La révision du montant du loyer en raison de travaux destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment devra en outre être proportionnée à cette hausse de performance, tout comme pour les travaux d'amélioration de l'accessibilité du logement. Il s'agira de clarifier dans quelle mesure ces investissements justifient une hausse du loyer, ce que le député approuve. La commission paritaire locative (CPL) pourra également rendre un avis sur le bien-fondé d'une telle révision. Le projet protège également le preneur qui fait appel à la CPL, ce qui devrait contribuer à renforcer cet organe. Dans le même ordre d'idées, il faut aussi saluer l'encadrement des baux de rénovation.

L'intervenant tient beaucoup à éviter que les locataires s'abstiennent de recourir à leurs droits. Le logement est au fondement des droits sociaux. On ne peut donc interdire au preneur de se domicilier dans les lieux.

Les montants réclamés par le bailleur au titre de charges ne seront exigibles que si ces charges auront été expressément prévues dans le contrat de bail. Ce dernier devra aussi détailler la clé de répartition des charges entre le bailleur et le preneur. Par ailleurs, le preneur sera aussi obligé de souscrire une assurance contre le risque d'incendie.

Een andere vooruitgang in het ontwerp van ordonnantie is het verbod op uitsluitingsclausules voor huisdieren. Dit soort clausules leidde tot willekeurige weigeringen van kandidaat-huurders. De huurovereenkomst kan het houden van dieren wel afhankelijk maken van de afwezigheid van overlast, maar deze voorwaarde moet per geval worden onderzocht. Er mag geen principieel verbod zijn. Dat is maar goed ook, als men bedenkt welke voordelen een huisdier voor zijn baasje kan hebben.

De PS-fractie zal het ontwerp van ordonnantie steunen, dat de Huisvestingscode op verschillende punten bijstuurt en olie op de golven van de Brusselse huurmarkt zou moeten gieten.

De heer Vincent De Wolf legt uit dat de MR-fractie onevenwicht wil voorkomen in de relatie tussen verhuurder en huurder. Een aantal bepalingen roepen vragen op, zoals de verlenging van de tegenopzegging bij vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst, beperkingen op het bedrag en de vorm van huurwaarborgen, het verschil tussen studentenhuurders en andere huurders met betrekking tot de waarborg, beperkingen op de mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur te verlengen. Omdat sommige artikelen evenwichtig zijn en andere niet, kan de MR-fractie alleen maar tegen ontwerp van ordonnantie in zijn geheel te stemmen.

De heer Arnaud Verstraete merkt op dat de principes die vooropgesteld worden in deze ordonnantie absoluut lovenswaardig zijn. Het betreft het recht op een behoorlijke en gezonde woning, het recht op een betaalbare woning en, in de mate van het mogelijke, de automatisering van rechten. Dat zijn allemaal vele sterke principes.

Wanneer hij kijkt naar het recht op een behoorlijke woning, dan stelt hij vast dat de rol van de gewestelijke huisvestingsinspectie versterkt wordt en dat het op meer manieren zal kunnen tussenkomen. De boodschap is dus duidelijk. Aan huisjesmelkers en aan huiseigenaars die het niet nauw nemen met de gezondheid van de woning, wordt nu gezegd dat zo'n handelwijze niet langer door de beugel zal kunnen. Natuurlijk zullen die principes wel nog in de praktijk moeten worden omgezet. De bestaande regelgeving is immers ook al vrij sterk, maar de naleving ervan laat soms nog te wensen over.

De spreker vraagt wat de situatie nu is bij de huisvestingsinspectie, gelet op het feit dat die cel de afgelopen jaar versterkt werd. Is er nog nood aan extra versterkingen?

Wat betreft het recht op betaalbare woningen, is de effectieve afvlakking tussen twee contracten van korte duur een van de meest krachtige maatregelen van deze ordonnantie, en misschien zelfs van het huisvestingsbeleid van de afgelopen vijf jaar. Het zal immers niet langer mogelijk zijn de huurprijs van een woning tussen twee contracten van korte duur te verhogen, tenzij voor de indexatie en tenzij wanneer dat gerechtvaardigd is door aanzienlijke verbeteringen aan de woning. Op die manier kan worden voorkomen dat de huurprijzen veel sterker toenemen dan de index.

Met betrekking tot de woonzekerheid zegt hij in principe ook achter de voorgestelde maatregelen te staan, al heeft hij

L'interdiction des clauses d'exclusion des animaux de compagnie est une autre avancée du projet d'ordonnance. Ce type de clauses donnait lieu à des refus arbitraires de candidats locataires. Le contrat de bail peut cependant conditionner la détention d'animaux à l'absence de nuisances, mais cette condition requiert donc un examen au cas par cas. Il ne peut y avoir d'interdiction de principe. C'est une bonne chose, quand on sait le bienfait qu'un animal peut apporter à son maître.

En conclusion, le groupe PS soutiendra le projet d'ordonnance, qui vient corriger le Code du logement sur plusieurs aspects et qui devrait apaiser le marché locatif bruxellois.

M. Vincent De Wolf explique le groupe MR veille à ne pas déséquilibrer les relations entre bailleur et locataire. Plusieurs dispositions posent question, notamment l'extension du contre-préavis en cas de résiliation anticipée; les restrictions du montant et la forme des garanties locatives; la différence entre locataires étudiants et les autres en ce qui concerne la caution; les limitations à la possibilité de prorogation du bail de courte durée. Certains articles étant équilibrés et d'autres pas, le groupe MR se voit contraint de voter contre l'ensemble du projet d'ordonnance.

M. Arnaud Verstraete note que les principes mis en avant dans cette ordonnance sont tout à fait louables. Il s'agit du droit à un logement décent et sain, du droit à un logement abordable et, dans la mesure du possible, de l'automatisation des droits. Ce sont tous des principes très forts.

Lorsqu'il examine le droit à un logement décent, il constate que le rôle de l'inspection régionale du logement est renforcé et que cette dernière pourra intervenir de davantage de façons. Le message est donc clair. Il indique aux marchands de sommeil et aux propriétaires qui sont négligents vis-à-vis de la salubrité de leurs biens qu'une telle attitude n'est plus acceptable. Bien entendu, ces principes devront encore être mis en pratique. En effet, la réglementation existante est déjà assez stricte, mais la façon dont elle est observée laisse parfois à désirer.

L'orateur voudrait connaître la situation actuelle au sein de l'inspection du logement, vu que cette cellule a été renforcée l'année écoulée. Des renforts supplémentaires sont-ils nécessaires ?

En ce qui concerne le droit au logement abordable, le lissage effectif entre deux contrats de courte durée constitue l'une des mesures les plus puissantes de cette ordonnance, et peut-être même de la politique du logement de ces cinq dernières années. En effet, il ne sera plus possible d'augmenter le loyer d'un logement entre deux contrats de courte durée, sauf en cas d'indexation ou lorsqu'une hausse est justifiée par des améliorations significatives apportées au logement. Cela permet d'éviter que les loyers n'augmentent beaucoup plus que l'index.

Au sujet de la sécurité d'occupation, il déclare qu'il soutient également les mesures proposées sur le principe, bien qu'il se

meer vragen met betrekking tot de effectiviteit daarvan en vooral bij hun mogelijke perverse effecten. Zo is het de bedoeling dat een contract van korte duur slechts eenmaal verlengd zou mogen worden. Maar soms zijn het net de huurders die zich niet wensen te engageren voor een lange termijn en die contracten van korte duur verkiezen.

De ordonnantie voorziet ook in een stevige sanctie bij illegale uithuiszettingen. Dat is terecht aangezien men niet kan aanvaarden dat mensen zomaar uit hun woonst worden gezet. De spreker heeft evenwel een vraag bij het artikel zoals die geformuleerd staat, aangezien er eenmaal vermeld staat dat de sanctie gelijk is aan maximaal 18 maanden huishuur en wat verder dat het gelijk staat aan 18 maanden huishuur. Men zou dus kunnen verstaan dat de sanctie sowieso gelijk is aan 18 maanden, maar dat zou bizar zijn aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest niet bevoegd is om dit te bepalen. Zal het dan toch aan de rechter toekomen om te beslissen wat de grootte van de sanctie zal zijn?

Voorts geeft hij aan het een goede zaak te vinden dat getracht wordt de kwestie van de gezelschapsdieren te regelen. Maar hoe zal die regel worden toegepast in geval van mede-eigendommen waar het bezit van huisdieren verboden is? En wat als er sprake is van een inwonende eigenaar? Zijn dat voorbeelden van de aanvaardbare redenen om van de regel af te wijken?

Met betrekking tot de wijzen van communiceren, vraagt het commissielid zich af of elektronische berichten niet zouden moeten worden opgenomen in de lijst van toegelaten middelen. Want op basis van de huidige tekst zou enkel een gewone brief rechtsgeldig zijn.

Hij vraagt zich tevens af of het wel aangewezen is om, behalve studenten, persoonlijke waarborgen te verbieden. Hij zegt wel te begrijpen dat het de bedoeling is te vermijden dat kwetsbare de kandidaat huurders benadeeld zouden worden. Maar bestaat dan niet het risico dat net die kwetsbare kandidaten nooit meer gekozen zullen worden als huurder? Hij zegt op dit punt nog te wachten op een overtuigende verklaring om hierin mee te gaan. En waarom wordt de persoonlijke waarborg voor studenten dan wel behouden?

Tot slot zegt hij ervan overtuigd te zijn dat deze tekst op verschillende vlakken de situatie voor de huurders zal verbeteren of wil verbeteren en daar staat zijn fractie natuurlijk achter. Maar er staan in de tekst wel nog een aantal punten waarvan hij nog niet zeker weet of die zullen toelaten dat het beoogde effect wordt bereikt, zonder dat er perverse effecten optreden. Hij kijkt dan ook uit naar de antwoorden van de minister.

Mevrouw Françoise De Smedt benadrukt de vooruitgang die dit ontwerp betekent dankzij de mobilisatie van verenigingen op het terrein. Gezinnen zien hun huur vaak verhoogd aan het einde van hun huurovereenkomst. Zonder alternatief zijn deze gezinnen gedwongen om in woning te blijven, waarvan de huur onbetaalbaar wordt.

pose davantage de questions concernant leur efficacité, et surtout leurs éventuels effets pervers. Ainsi, l'idée est qu'un contrat de courte durée ne puisse être prolongé qu'une seule fois. Mais parfois, ce sont justement les locataires qui ne souhaitent pas s'engager dans un bail à long terme et qui préfèrent les contrats de courte durée.

L'ordonnance prévoit également une sanction forte en cas d'expulsions illégales. C'est pertinent, étant donné que l'on ne peut pas accepter que des personnes soient expulsées de leur habitation comme cela. L'orateur se pose tout de même une question concernant l'article tel qu'il est formulé, étant donné qu'une première fois, il est mentionné que la sanction est de dix-huit mois de loyer maximum, puis, un peu plus loin, qu'elle est égale à dix-huit mois de loyer. On pourrait donc comprendre que la sanction est de toute façon équivalente à dix-huit mois, mais cela serait bizarre étant donné que la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas compétente pour le déterminer. Appartient-il toujours au tribunal de décider de l'ampleur de la sanction ?

Il indique ensuite qu'il voit d'un bon œil que l'on tente de résoudre la question des animaux de compagnie. Mais comment cette règle sera-t-elle appliquée dans le cas de copropriétés où il est interdit de posséder des animaux de compagnie ? Et que se passe-t-il quand il s'agit d'un propriétaire qui réside sur place ? S'agit-il d'exemples de motifs raisonnables pour dispenser d'appliquer la règle ?

En ce qui concerne les moyens de communiquer, le membre de la commission se demande si les messages électroniques ne devraient pas être inclus dans la liste des moyens autorisés. Sur la base du texte actuel, seule une lettre ordinaire serait valable sur le plan juridique.

Il s'interroge également sur la pertinence d'interdire la caution personnelle, excepté pour les étudiants. Il déclare qu'il comprend que le but est de ne pas désavantager les candidats locataires vulnérables. Mais n'y a-t-il pas dès lors un risque que ces candidats vulnérables ne soient plus jamais choisis en tant que locataires ? L'orateur déclare qu'à ce stade, il attend toujours une explication convaincante pour marquer son accord. Et pourquoi la caution personnelle est-elle maintenue pour les étudiants ?

Enfin, il se dit convaincu que ce texte améliorera ou a la volonté d'améliorer la situation des locataires sur plusieurs plans, et son groupe y est bien entendu favorable. Mais il reste toutefois divers points du texte dont il n'est pas encore certain qu'ils permettront d'atteindre le résultat escompté, sans que cela produise d'effets pervers. Il attend donc également de connaître les réponses de la secrétaire d'État.

Mme Françoise De Smedt souligne l'avancée que représente ce projet grâce à la mobilisation des associations sur le terrain. Des familles voient souvent leur loyer augmenté à la fin de la durée du bail. Ne disposant d'aucune alternative, ces familles sont contraintes de demeurer dans leur logement dont le loyer devient impayable.

De ordonnantie voorziet in bescherming van huurders in het geval van een klacht bij de DGHI, een beperking van de huurwaarborg, meer controle over huurverhogingen tussen twee huurovereenkomsten en een verbod op het herhaaldelijk verlengen van huurovereenkomsten van korte duur.

Deze maatregelen kunnen de sociale nood en het gebrek aan betaalbare huisvesting, met alle sociale en economische gevolgen van dien, niet verhullen. Het aantal daklozen in de hoofdstad stijgt, net als de wachtlijst voor sociale huisvesting, terwijl Brussel steeds meer rijkdom produceert. Elke tien jaar stijgen de huren met 20% boven de inflatie, wat de deregulering van de markt bevestigt.

Daarom zijn bindende huurprijscodes op de particuliere huurmarkt nodig om de huren te verlagen, wat de markt niet vanzelf kan bereiken. We moeten ook de productie van hoogwaardige sociale en openbare huisvesting versnellen.

Hoewel het ontwerp van ordonnantie een stap in de goede richting is, wordt er op deze fundamentele punten geen vooruitgang geboekt. De PTB maakt zich ook zorgen over de uitvoering van de maatregelen van het ontwerp.

De uitbreiding van de bevoegdheden van de DGHI om huurders te beschermen moet gepaard gaan met concrete middelen. Hoe zal de staatssecretaris communiceren over de bescherming van huurders als ze hun zaak voorleggen aan de paritaire huurcommissie? Wij herinneren eraan dat veel huurders en verhuurders niet op de hoogte waren van de maatregel om de indexering van de huren voor energieverbruikende woningen te bevroeden. Sommige verhuurders hebben een indexering toegepast en de betrokken huurders hebben dit aanvaard door een gebrek aan informatie.

Wat de duur van de bescherming betreft, bepaalt artikel 6 dat de bescherming van de huurder in het geval van een klacht over een ongezonde woning van kracht blijft tijdens de procedure, tot de beslissing van de DGHI. Aan de andere kant bepaalt artikel 12 dat als de verhuurder energieverbeteringswerkzaamheden aan de woning uitvoert, er slechts drie maanden bescherming geldt als de huurder in beroep gaat bij de paritaire huurcommissie. Wat is de rechtvaardiging voor deze keuze van drie maanden? Volgens de PTB moet deze bescherming minstens een jaar zijn.

Artikel 13 bepaalt dat in de huurovereenkomst informatie over de vorige huurovereenkomst moet worden opgenomen die aan de huurder moet worden meegedeeld om oneerlijke verhogingen tussen twee huurovereenkomsten te voorkomen. Er is voorzien in boetes in geval van niet-naleving van deze bepaling. Die boetes vallen onder de bevoegdheid van het gewest, aangezien de gemeenten ze niet innen. Hoe wordt de administratie ondersteund bij deze controle op het verstrekken van informatie door de verhuurders? Het is goed dat de verlenging van opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur wordt beperkt, maar wat gebeurt er na de eerste drie jaar? Verhuurders willen de huur zonder reden verhogen. In welke concrete middelen is voorzien om de toepassing van de ordonnantie op dit scharniermoment te controleren?

L'ordonnance prévoit une protection du locataire en cas de plainte auprès de la DIRL, une limitation de la garantie locative, davantage d'encadrement des augmentations de loyer entre deux contrats de bail, l'interdiction de la prolongation à plusieurs reprises de baux de courte durée.

Ces mesures ne peuvent pas masquer le contexte d'urgence sociale et le manque de logements abordables avec toutes les conséquences sociales et économiques qui en découlent. Le nombre de sans-abris augmente dans la capitale, de même que la liste d'attente pour un logement social, alors que Bruxelles produit toujours plus de richesses. Tous les dix ans, les loyers augmentent de 20 % au-dessus de l'inflation, confirmant la dérégulation du marché.

Dès lors, un encadrement contraignant des loyers sur le marché locatif privé s'impose afin de réduire ceux-ci, ce que ne parvient pas à faire le marché seul. Il faut également accélérer la production de logements sociaux et publics de qualité.

Même si le projet d'ordonnance va dans la bonne direction, il n'avance pas sur ces points fondamentaux. Le PTB exprime aussi ses craintes quant à la mise en pratique des mesures qu'il contient.

L'élargissement des compétences de la DIRL afin de protéger les locataires doit s'accompagner de moyens concrets. Comment la secrétaire d'État communiquera-t-elle sur la protection accordée à un locataire lorsqu'il saisit la commission paritaire locative ? Pour rappel, lors du blocage de l'indexation des loyers pour les passoires énergétiques, de nombreux locataires et propriétaires n'étaient pas au courant de la mesure. Certains propriétaires ont appliqué l'indexation et les locataires concernés s'y sont pliés en raison du manque d'information.

Au sujet de la durée des protections, l'article 6 mentionne que la protection du locataire en cas de plainte pour insalubrité sera effective durant la procédure, jusqu'à la décision de la DIRL. Par contre, l'article 12 mentionne que, dans le cas où le propriétaire fait des travaux en vue de l'amélioration énergétique du logement, une protection de seulement trois mois s'applique si le locataire fait appel à la commission paritaire locative. Quelle est la justification de ce choix de trois mois ? Selon le PTB, cette protection devrait être plus longue et d'au moins un an.

L'article 13 impose l'ajout, dans le contrat de bail, d'informations concernant le bail précédent qui doivent être portées à la connaissance du locataire, afin d'éviter les augmentations abusives entre deux baux. Des amendes sont prévues en cas de non-respect de cette disposition. Ces amendes relèvent de la Région, étant donné que les communes ne les percevaient pas. Qu'est-il pour soutenir l'administration dans ce contrôle de transmission d'informations par les bailleurs ? Le fait de limiter le renouvellement des baux de courte durée successifs à une bonne chose, mais qu'en est-il au terme des trois premières années ? Des propriétaires souhaitent augmenter le loyer sans justification. Quels sont les moyens concrets prévus pour contrôler l'application de l'ordonnance dans ce moment charnière ?

In artikel 10 staat dat verhuurders een conformiteitsbewijs kunnen aanvragen bij de DGHI voordat ze een pand te huur zetten, om er zeker van te zijn dat het pand in goede staat is. Dat is een kwestie van gezond verstand. Het recht op kwaliteitsvolle huisvesting moet worden vastgelegd in de wet, maar vooral worden toegepast. Waarom wordt dit bewijs niet verplicht?

Samenvattend steunt de PTB deze tekst, maar zal zij bijzondere aandacht besteden aan de concrete uitvoering ervan. Er is nog steeds ambitieuzer beleid nodig om gezinnen te helpen toegang te krijgen tot betaalbare huisvesting.

Mevrouw Laurence Willemse betreurt het dat volgens de cijfers van het Brussels Armoederapport het aantal slecht gehuisveste personen in Brussel hoog blijft. De Welzijnsbarometer 2023 van Vivalis laat zien dat het beschikbare inkomen per persoon, na aftrek van de huisvestingskosten, varieert van 9 euro tot 100 euro per dag.

Zoals de Adviesraad voor Huisvesting in zijn advies aangaf, bevat deze ordonnantie verschillende verbeteringen voor de rechten van huurders. Het was tijd om Wallonië en Vlaanderen in te halen.

Verschiedende wijzigingen moeten de Brusselse huurders beter beschermen.

Ten eerste, met betrekking tot huurovereenkomsten van korte duur, moest de woonzekerheid worden gewaarborgd. De meest kwetsbare huurders zijn over het algemeen op zoek naar stabiliteit in de huurwoning. Het was dus van essentieel belang om opnieuw richtlijnen in te voeren omdat de situatie op het terrein sterk gedereguleerd was, terwijl we nog steeds in een vrij traditioneel systeem zaten voor huurovereenkomsten van lange duur. Kortetermijnhuurders zullen precontractuele informatie kunnen krijgen. De verhuurder moet de huurder het bedrag van de vorige huurprijs meedelen, om te voorkomen dat de huur tussen twee huurovereenkomsten wordt verhoogd zonder dat de nieuwe huurder dit weet. De tekst veralgemeent het principe van tegenopzegging tot de huurovereenkomsten van korte duur, ook aan het einde van de huurovereenkomst als de verhuurder niet verlengt, wat een goede zaak is. Het principe van afvlakking van de huurprijzen wordt uitgebreid tot opzeggingen door de huurder.

Ten tweede is de mogelijkheid voor overheidsinstanties die slachtoffers van ongezonde woningen hebben geherhuisvest om de kosten te verhalen op de verhuurders een zeer positieve en langverwachte maatregel, omdat er tot nu toe geen voldoende solide rechtsgrondslag was.

Voorts versterkt het ontwerp de strijd tegen illegale uithuiszettingen en voert het strenge straffen in voor verhuurders die zonder uitvoerbare titel uitzetten. Ander goed nieuws is dat het bedrag en de voorwaarden van de huurwaarborg die verhuurders kunnen vragen, worden beperkt en gereguleerd.

Het ontwerp maakt een betere coördinatie tussen administratieve en gerechtelijke procedures mogelijk (DGHI en vredegericht).

L'article 10, indique qu'un certificat de conformité peut être demandé par les bailleurs auprès de la DIRL avant de mettre un bien en location, afin de les rassurer sur l'état du bien. C'est du bon sens de base. Le droit au logement de qualité doit être inscrit dans la loi mais surtout être appliqué. Pourquoi ne pas rendre ce certificat obligatoire ?

En conclusion, le PTB soutient ce texte, mais se montrera particulièrement attentif à sa concrétisation. Des politiques plus ambitieuses restent nécessaires pour aider les ménages à accéder à un logement abordable.

Mme Laurence Willemse déplore, sur la base des chiffres du rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté, que le nombre de personnes mal logées à Bruxelles demeure si important. Le baromètre social 2023 de Vivalis montre qu'après paiement des dépenses de logement, les revenus disponibles par personne varient de 9 euros à 100 euros par jour.

Comme l'a souligné le Conseil Consultatif du Logement dans son avis, cette ordonnance comporte de nombreuses avancées pour les droits des locataires. Il était temps de rattraper la Région wallonne et la Flandre.

Diverses modifications visent une meilleure protection des locataires bruxellois.

Premièrement, concernant les baux courts, il était nécessaire de garantir une sécurité d'occupation. En effet, les locataires les plus vulnérables visent généralement la stabilité dans le bien loué, il était donc essentiel d'insérer à nouveau des balises car la situation sur le terrain était fort dérégulée, alors qu'on demeurait dans un régime assez classique pour les baux à long terme. Les preneurs de baux courts pourront bénéficier d'une information précontractuelle. Le bailleur doit communiquer au preneur le montant du loyer précédent, afin d'éviter l'augmentation du loyer entre deux baux à l'insu du nouveau locataire. Le texte généralise le principe du contre-préavis aux baux de courte durée, y compris en fin de bail si c'est le bailleur qui ne reconduit pas, ce qui est une bonne chose. Le principe du lissage des loyers est étendu aux résiliations du fait du preneur.

Deuxièmement, la possibilité pour les pouvoirs publics ayant relogé les victimes de logements insalubres de pouvoir récupérer les frais auprès des propriétaires est une mesure extrêmement positive et fort attendue car jusque alors, il n'y avait pas de base légale assez solide.

Par ailleurs, le projet renforce la lutte contre les expulsions illégales et l'instauration d'une sanction sévère à l'égard des bailleurs qui expulsent sans titre exécutoire. Une autre bonne nouvelle est la limitation et l'encadrement de la garantie locative pouvant être exigée par les propriétaires, tant au niveau du montant que des modalités.

Le projet permet une meilleure articulation entre procédures administratives et judiciaires (DIRL et justice de paix).

Het verbod op domiciliëring zal niet langer gelden.

De bescherming van huurders die een klacht indienen bij de paritaire huurcommissie wordt verlengd tot drie maanden, om huurders aan te moedigen deze moeilijke stap te zetten en hun rechten te laten gelden tegenover hun verhuurder.

De bevoegdheden van de DGHI worden uitgebreid tot alle huisvesting die te huur wordt aangeboden (controle op woningen zonder huurovereenkomst) en er wordt een conformiteitsbewijs ingevoerd om de gezondheid van alle op de huurmarkt gebrachte woningen te verzekeren.

De Ecolofractie wijst op een aantal aandachtspunten.

Ten eerste wordt de rol van de paritaire huurcommissie uitgebreid om adviezen te geven over te hoge huurprijzen na werken. Deze commissie is echter nog niet ingesteld. De ordonnantie tot instelling ervan werd aangenomen op 8 oktober 2021. Het is van cruciaal belang om ervoor te zorgen dat deze zo snel mogelijk wordt opgericht en dat de samenstelling ervan de vereiste vaardigheden weerspiegelt, zodat ze operationeel kan zijn zodra dit ontwerp van ordonnantie in werking treedt. De beschermingstermijn van drie maanden is kort als de paritaire huurcommissie bevestigt dat de huurprijs buitensporig is.

Vervolgens is het belangrijk dat de kosten van de werken niet worden doorberekend aan de huurders, of het nu gaat om energierenovaties of redelijke aanpassingen. Een huurder met een handicap heeft bijvoorbeeld recht op een redelijke aanpassing. We kunnen echter niet toestaan dat de huurder, naast zijn of haar kwetsbare situatie, de buitensporige kosten van werken moet dragen of dat een huurder die niet rechtstreeks profiteert van de verbetering van het EPC een verhoging van de huurprijs moet dragen. De rol van de paritaire huurcommissie zal in dit opzicht dan ook cruciaal zijn om de rechten van huurders te waarborgen.

De bescherming voor huurders is verbeterd en het is nu makkelijker om een klacht in te dienen. Tegelijkertijd moet het woningaanbod worden vergroot en moeten de garanties voor herhuisvesting van gezinnen waar nodig worden versterkt.

Tot slot is de bestrijding van de non-take-up van rechten een grote uitdaging in de huisvestingssector, omdat een groot deel van het publiek niet op de hoogte is van zijn rechten. Bijgevolg is het van essentieel belang om kwetsbare personen op een gepaste manier te informeren over hun rechten op het vlak van huisvesting en te zorgen voor een goede samenwerking met de VIH's en andere verenigingen in het veld.

Mevr. Carla Dejonghe benadrukt dat dit ontwerp van ordonnantie zeker een stap vooruit is. Het recht op een dak is effectief een grondrecht, net als het eigendomsrecht. Dit recht concreet maken is de geest en de letter van dit ontwerp, naast vele andere initiatieven die we hier al hebben genomen: de huurtoelagen, de sociale verhuurkantoren, de compensatie voor eigenaars in geval van moratorium op uithuiszetting.

L'interdiction de domiciliation ne prévaudra plus.

La protection d'un locataire portant plainte auprès de la CPL est renforcée à trois mois afin d'inciter les locataires à passer ce cap difficile de faire valoir leurs droits contre leur propriétaire.

Les compétences de la DIRL seront élargies à tout logement proposé à la location (contrôle des logements hors bail) et un certificat de conformité sera instauré pour veiller à la salubrité de tous les logements mis sur le marché locatif.

Le groupe Ecolo relève quelques points d'attention.

D'abord, le rôle de la commission paritaire locative est élargi pour remettre des avis concernant le caractère excessif des loyers après travaux. Or, cette commission n'est pas encore mise en place. L'ordonnance l'instituant a été votée le 8 octobre 2021. Il est primordial d'assurer sa mise en place et une composition adéquate aux compétences exigées, le plus vite possible afin d'être opérationnel dès l'entrée en vigueur de ce projet d'ordonnance. Au sujet du délai de protection, trois mois est un délai court si la CPL vient à confirmer le caractère abusif du loyer.

Ensuite, l'importance de ne pas faire répercuter le coût des travaux aux locataires, que ce soit après rénovations énergétiques ou des aménagements raisonnables. En effet, un locataire en situation de handicap par exemple a le droit à un aménagement raisonnable, nous ne pouvons admettre qu'en plus de sa situation de fragilité, le locataire doive supporter le coût excessif de travaux ou qu'un locataire qui ne bénéficie pas directement positivement de l'amélioration de la PEB doive supporter une augmentation de loyer. Le rôle de la CPL sera donc primordial à cet égard afin de garantir les droits du locataire.

La protection des locataires est bien renforcée et la possibilité de porter plainte facilitée. Il faut renforcer en parallèle l'offre de logement, et renforcer les garanties de relogement des ménages, le cas échéant.

Enfin, la lutte contre le non-recours au droit est un grand défi dans le secteur du logement, une large partie du public méconnaissant ses droits. Il est dès lors essentiel d'informer les personnes précarisées de leurs droits en matière de logement, de manière adéquate et d'assurer une bonne collaboration avec les AIPL et autres associations sur le terrain.

Mme Carla Dejonghe salue l'avancée incontestable que constitue ce projet d'ordonnance. Le droit à un toit est effectivement un droit fondamental, au même titre que le droit à la propriété. La concrétisation de ce droit constitue l'esprit et la lettre de ce projet et des nombreuses autres initiatives déjà prises en la matière: l'allocation loyer, les agences immobilières sociales, la compensation pour les propriétaires en cas de moratoire sur les expulsions.

De spreekster kiest uiteraard niet toevallig deze drie voorbeelden. Zij had ook het parlementaire voorstel rond de CPL, de Paritaire Huurcomités en de strijd tegen de “loyer abusif” kunnen kiezen. Daar staat zij ook nog steeds achter met haar fractie. Maar zij koos deze voorbeelden niet. Zij zoekt voorbeelden die, wat de staatssecretaris “concrétisation” noemt, beter illustreren dan formele rechten.

Wat ben je met bescherming van de huurder als er niet voldoende huurwoningen zijn! Hoe terecht en goed de meeste van de voorstellen zijn tot bescherming, de achilleshiel van het huisvestingsbeleid is het aanbod. De recente studie heeft aangetoond dat de leegstand, het argument waar iedereen altijd naar verwijst om te zeggen dat er voldoende woningen zijn, niet zo groot is als men beweert. Er is een tekort aan huurwoningen. Aan huurwoningen in het gamma van de “logements abordables”.

We voeren met dit voorstel de strijd op tegen de huisjesmelkers. Daarom gaat de Open-Vld-fractie het ook steunen. Maar laat ons eerlijk zijn: kwade wil is niet het grootste probleem. Het OCMW van Schaarbeek had een woning verkregen via een erfenis. Het OCMW, dus geen malafide speculant. Ze zijn er nooit in geslaagd deze woning op de markt te brengen. Het heeft meer dan 10 jaar geduurd voor het OCMW die kon verkopen om met de opbrengst een haalbare investering in sociale huisvesting te doen. Een vzw heeft 7 jaar 6 woningen laten leegstaan omdat ze hun project van sociale huurflats niet rondkregen, omwille van vergunningen, budgetten, en tal van praktische obstakels, ... en dit voor een 100% bonafide vzw met de beste bedoelingen.

Dit zijn geen uitzonderingen. De overheid is zelf verantwoordelijk voor veel leegstand. En vele vzw's, particulieren, potentiële investeerders botsen op te veel obstakels om vlot woningen op de markt te brengen. En dan heeft de spreekster het nog niet over de moeilijkheid voor investeerders om nieuwe huisvesting te creëren, publiek en privé, zoals de spending review huisvesting zwart op wit heeft blootgelegd. Dat is de achilleshiel van de huisvestingsmarkt. Niet de jacht op malafide verhuurders.

Dit is een goed voorstel. Maar dit een stapje in de strijd voor het concreet maken van het recht op wonen noemen. Een terecht stapje, maar een stapje. Op het voorstel stelt de spreekster de volgende vraag: waarom is er ook een verbod in hoofde van de verhuurder om de huur te herzien bovenop de indexatie in geval van opzeg van de huurder? Zij verwijst naar artikel 33 in verband met huurovereenkomsten op korte termijn (minder dan drie jaar). Daarmee blokkeer je de eigenaar onnodig. SNP kaart dit al dan niet terecht aan. Zij ziet er vooral een voorbeeld in van kleine ingerepen die niet doorslaggevend zijn, maar die door hun aantal potentiële investeerders in sociaal toegankelijke huurwoningen afschrikken, net nu we investeerders moeten aanmoedigen.

Er zijn andere mechanismen om een eventuele abusieve herziening van de huur in dit geval te bestrijden, dan principieel de eigenaar in zijn eigendomsrecht extra te beperken. Het is niet doorslaggevend en de spreekster zal er mij niet tegen verzetten, maar zij kaart het aan. We moeten niet te ver

L'oratrice n'a pas choisi ces trois exemples par hasard. Elle aurait également pu citer la proposition parlementaire sur les CPL, les commissions paritaires locatives, et la lutte contre les loyers abusifs. Autant de mesures qu'elle et son groupe continuent de soutenir. Mais il lui importait de prendre des exemples qui illustrent mieux que des droits formels ce que la secrétaire d'État appelle « concrétisation ».

À quoi rime la protection du locataire s'il n'y a pas suffisamment de logements locatifs ? Aussi bonnes et justifiées soient la plupart des propositions de protection, le talon d'Achille de la politique du logement reste l'offre. Une récente étude a montré que l'inoccupation – argument derrière lequel tout le monde se retranche pour affirmer qu'il y a suffisamment de logements – n'est pas aussi importante qu'on le prétend. On manque de logements locatifs, et de logements locatifs dans le segment des logements abordables.

Ce projet entend lutter contre les marchands de sommeil. C'est pourquoi le groupe Open Vld le soutiendra. Il faut toutefois reconnaître que la mauvaise volonté n'est pas le problème majeur. Le CPAS de Schaarbeek avait reçu un logement dans le cadre d'un héritage. On parle ici d'un CPAS, pas d'un spéculateur véreux, et ce CPAS n'est jamais parvenu à mettre ce logement sur le marché. Il lui a fallu attendre plus de 10 ans avant de pouvoir le vendre et réaliser, grâce au produit de la vente, un investissement dans le logement social. De même, pendant sept ans, une ASBL a laissé six logements inoccupés car elle ne parvenait pas à boucler son projet d'appartements sociaux locatifs, en raison des permis, des budgets et d'une foule d'obstacles pratiques... On parle d'une ASBL totalement de bonne foi, nourrie des meilleures intentions.

Ce ne sont pas là des exceptions. Les pouvoirs publics sont eux-mêmes responsables d'une grande partie de l'inoccupation. Beaucoup d'ASBL, de particuliers, d'investisseurs potentiels se heurtent à de trop nombreux obstacles qui les empêchent de mettre rapidement des biens sur le marché. Sans parler de la difficulté pour les investisseurs de créer des nouveaux logements, publics et privés, comme l'a démontré noir sur blanc l'examen des dépenses pour le logement. C'est cela le talon d'Achille du marché du logement, pas la chasse aux bailleurs véreux.

C'est un bon texte, mais il ne constitue qu'une petite avancée dans le combat pour concrétiser le droit au logement. Une avancée justifiée, certes, mais minime. Au sujet du projet, l'oratrice s'interroge : pourquoi les bailleurs sont-ils soumis à une interdiction de révision du loyer, en plus de l'indexation en cas de résiliation par le locataire ? Elle renvoie à l'article 33 relatif aux baux de courte durée (moins de trois ans). On bloque ainsi le propriétaire inutilement. Le SNP soulève déjà, à tort ou à raison, ce problème. Il y voit surtout un exemple de petites interventions sans portée décisive, mais qui, par leur nombre, dissuadent les investisseurs potentiels d'investir dans des logements locatifs socialement accessibles, alors qu'il faudrait au contraire les y encourager.

Il existe d'autres mécanismes pour lutter contre une éventuelle révision abusive du loyer, au lieu de restreindre encore davantage, par principe, le propriétaire dans son droit à la propriété. Ce n'est pas un élément décisif et l'oratrice ne s'y opposera pas, mais elle tient tout de même à le pointer. Il faut veiller

gaan en een positief investeringsklimaat bewaken. Als privé-investeerders afhaken, zal de publieke sector het niet kunnen opvullen. De excellente spending review voor huisvesting volstaat om het zwart op wit duidelijk te maken.

Het beperken van het recht om een persoonlijke borg te vragen aan derden begrijpt de spreekster enerzijds wel; het mag geen opbod zijn waar diegene met de hoogste borg voorrang heeft. Maar de spreekster denkt dat de realiteit, vanuit huurder en verhuurder bekeken, anders is. De bonafide, gemiddelde verhuurder wil een huurder die de capaciteit heeft om op regelmatige basis zijn huur te betalen en het goed in zijn goede staat te bewaren. Familiale solidariteit, en dus borgstelling door derden, ouders, broers, ... kan net mensen met een laag inkomen helpen om een stabiele huisvesting te bekomen zelfs boven de 40% van hun inkomsten, mits een persoonlijke borg.

Zonder deze borg, zonder de mogelijkheid om terug te vallen op familiale solidariteit, worden zij net gediscrimineerd op de huisvestingsmarkt. Het lijkt me nochtans een bijzonder herkenbare situatie. Niet enkel voor studenten, waarvoor onze huisvestingscode het bij uitzondering wel toelaat. Familiale solidariteit is een begrip dat ook bijvoorbeeld in het OCMW-recht verankerd is. Het is niet iets vies. Het is OK als het goed omkaderd is. Misschien moeten we het niet verbieden, maar omkaderen. Zorgen dat het niet tot andere misbruiken leidt. De spreekster geeft het mee als een suggestie bij artikel 34.

Samenvattend heeft de regering inderdaad goed werk geleverd in de strijd tegen excessen op de huurmarkt. Maar wat we nodig hebben is vooral woningen, betaalbare huurwoningen. We moeten bonafide investeerders niet onnodig afschrikken, maar aantrekken. Hen overtuigen om ook (en vooral) in dit segment van de markt te investeren. We moeten procedures versoepelen, het redelijk rendement van huurwoningen bewaken, de eigenaars motiveren om hun woningen te renoveren, energieperformant te maken, enz. En dat is wat wij al lang vragen.

Mevrouw Joëlle Maison is van mening dat deze ordonnantie de situatie voor zowel huurders als verhuurders verbetert. Volgens de DéFI-fractie zullen vreedzamere relaties tussen huurders en verhuurders leiden tot een grotere toegang tot de particuliere huurmarkt voor kwetsbare personen. Deze tekst vergroot de rechtvaardigheid door de minderheid van slechte verhuurders te straffen.

De spreekster is ingenomen met de uitbreiding van de bescherming tot alle personen die een mondelinge huurovereenkomst hebben, een woning kosteloos bewonen of tijdelijk leegstaande woningen bewonen, evenals met de uitbreiding van de taken van de DGHI.

Met betrekking tot het vermoeden van non-conformiteit van panden die fysiek worden geblokkeerd tijdens een bezoek van de DGHI, heeft een verhuurder die de toegang tot zijn pand blokkeert zich iets te verwijten als het gaat over de gezondheidstoestand van het pand.

à ne pas aller trop loin et à préserver un climat d'investissement positif. Si les investisseurs privés se retirent, le secteur public ne pourra pas combler leur départ. L'excellent examen des dépenses pour le logement le démontre noir sur blanc.

L'oratrice comprend la limitation du droit à demander une caution personnelle à des tiers ; cela ne peut donner lieu à une surenchère donnant la priorité aux personnes en mesure de fournir la caution la plus élevée. Elle estime toutefois que la réalité est différente, selon le point de vue du locataire ou du bailleur. Le bailleur lambda, de bonne foi, cherche un locataire qui soit capable de payer son loyer sur une base régulière et de préserver son bien en bon état. La solidarité familiale, et donc le cautionnement par des tiers, parents, frères... peut au contraire aider des personnes à faible revenu à obtenir un logement stable, même supérieur de 40% à leurs revenus, moyennant une caution personnelle.

Sans cette caution, sans la possibilité de s'appuyer sur la solidarité familiale, ces personnes sont au contraire discriminées sur le marché du logement. Il semble s'agir pourtant, pour l'intervenante, d'une situation particulièrement reconnaissable. Pas seulement pour les étudiants, pour lesquels le Code du logement autorise l'exception. La solidarité familiale est une notion aussi ancrée, par exemple, dans le droit des CPAS. Elle n'a rien de malsain. C'est même une bonne chose, si elle est bien encadrée. Peut-être ne faudrait-il pas l'interdire, mais l'encadrer, en veillant à ce qu'elle n'entraîne pas d'abus. L'oratrice suggère de modifier à cet égard l'article 34.

Pour résumer, le gouvernement a bien travaillé afin de lutter contre les dérives du marché locatif. Mais la Région a surtout besoin de logements, de logements locatifs abordables. Il ne faut pas effrayer inutilement les investisseurs de bonne foi, mais au contraire les attirer. Les convaincre d'investir aussi (et surtout) dans ce segment-là du marché. Il faut assouplir les procédures, préserver le rendement raisonnable des logements locatifs, inciter les propriétaires à rénover leurs logements, à les rendre performants sur le plan énergétique, etc. Et c'est ce que son groupe réclame depuis longtemps.

Mme Joëlle Maison considère que cette ordonnance améliore tant la situation des locataires que celle des bailleurs. Selon le groupe DéFI, l'apaisement des relations entre locataires et bailleurs mènera à une accessibilité accrue du marché locatif privé aux personnes précarisées. Ce texte renforce l'équité en sanctionnant la minorité de mauvais bailleurs.

L'oratrice salue l'extension de la protection à toutes les personnes ayant conclu un bail verbal, occupant un bien à titre gratuit ou des logements provisoirement vides, de même que l'extension des missions de la DURL.

En ce qui concerne la présomption de non-conformité des locaux en cas d'obstruction physique lors d'une visite de la DURL, un bailleur qui empêche l'accès à son bien a des choses à se reprocher pour quant à l'état de salubrité de celui-ci.

De volksvertegenwoordigster is enthousiast over de bescherming die wordt geboden aan iedereen die naar de paritaire huurcommissie stapt tegen een opzegging die betekend zou zijn.

Bovendien zal de uitbreiding van de controle op de goede uitvoering van de werken vóór het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst een einde maken aan de gewoonte van slechte verhuurders om hun niet-conforme pand na het betalen van de boete weer op de markt te brengen. Er moet voor worden gezorgd dat de termijnen voor het bezoek van de inspecteurs van de DGHI niet te lang zijn, zodat de ruimtes niet te lang onbeschikbaar blijven.

Tot slot is de herinvoering van het conformiteitsbewijs op vrijwillige basis de eerste stap in de richting van een verhuurvergunning, waar DéFI voorstander van is, waarmee een verhuurder kan nagaan of zijn pand daadwerkelijk voldoet aan de bepalingen van de Huisvestingscode.

De spreekster heeft bedenkingen bij het beperken van de huurovereenkomsten van korte duur en herinnert eraan dat die beperkt zijn in de tijd en niet eindeloos verlengd kunnen worden. Omwille van de transparantie is het een interessant idee om het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur in de advertentie te vermelden.

Het afschaffen van het verbod op domiciliëring in het pand getuigt van gezond verstand, net als het afschaffen van het totale verbod op het houden van huisdieren.

De invoering van een maximumtermijn voor de plaatsbeschrijving bij vertrek is in het belang van alle partijen bij de overeenkomst. De verplichting voor de huurder om een brandverzekering af te sluiten, voorkomt dat de verhuurder wordt geconfronteerd met een insolvente huurder, die wordt verondersteld aansprakelijk te zijn voor de brand, tenzij het tegendeel wordt bewezen.

Voorts is de volksvertegenwoordigster verheugd over de verduidelijking van de verdeelsleutel voor de afrekening van de lasten, alsook over de mogelijkheid om een kortgeding aan te spannen voor huurders die het slachtoffer zijn van illegale en ongecontroleerde uithuiszettingen, aangezien de financiële sancties die aan de verhuurder worden opgelegd niet ten goede komen aan de huurder die illegaal uit zijn woning wordt gezet.

Wat de tegenopzegging betreft: als een verhuurder een opzegging doet aan een huurder, zou deze zo snel mogelijk een woning kunnen vinden. Zonder tegenopzegging zou de huurder worden gestraft met de betaling van dubbele huur.

Ten slotte mag de huurwaarborg niet langer contant worden betaald, en ook niet hoger zijn dan twee maanden huur. De spreekster deelt echter de bezorgdheid van verschillende voorgaande sprekers over het verbod op de persoonlijke borg, die alleen is toegestaan voor studentenhuurovereenkomsten, maar niet voor kwetsbare huurders die als enige borg een solvante verwant zouden hebben. Deze bepaling werkt in het nadeel van kwetsbare huurders.

La députée accueille avec enthousiasme la protection de toute personne qui saisirait la CPL contre un congé qui serait notifié.

Par ailleurs, l'extension du contrôle de la bonne exécution des travaux avant tout nouveau bail mettra un terme à cette habitude des mauvais bailleurs de remettre leur bien non-conforme sur le marché après avoir payé l'amende. Il faudra veiller à ce que les délais ne soient pas trop longs pour la visite des inspecteurs de la DIRL pour que les lieux ne restent pas indisponibles trop longtemps.

Enfin, le rétablissement du certificat de conformité sur base volontaire est une amorce de permis locatif que soutient DéFI, qui permet à un bailleur de vérifier si son bien est effectivement conforme aux dispositions du Code du logement.

L'oratrice émet une réserve quant à la limitation des baux de courte durée, rappelant qu'ils sont limités dans le temps et qu'ils ne peuvent être reconduits indéfiniment. Dans un objectif de transparence, il est intéressant d'indiquer le montant et la date de versement du dernier loyer dans l'annonce.

La fin de l'interdiction de la domiciliation dans les lieux relève du bon sens, de même que la fin de l'interdiction pure et simple et a priori de la détention d'animaux de compagnie.

L'instauration d'un délai maximum pour réaliser un état des lieux de sortie rencontre l'intérêt de toutes les parties contractantes. Quant à l'obligation dans le chef du locataire de souscrire une assurance incendie, elle évite au bailleur de se retrouver face à un locataire insolvable, alors que ce dernier est présumé responsable de l'incendie survenu, sauf preuve contraire.

La députée salue encore la clarification de la clé de répartition pour le décompte des charges, ainsi que le recours au référé pour les locataires victimes d'expulsions illégales et sauvages, étant donné que les sanctions financières qui frappent le bailleur ne profitent pas au locataire qui se retrouve privé illégalement de son logement.

Concernant le contre-préavis, lorsqu'un bailleur donne un préavis au preneur, celui-ci pourrait retrouver un logement plus rapidement possible. À défaut de contre-préavis, il se verrait sanctionné par le paiement d'un double loyer.

Enfin, à propos de la garantie locative, elle ne pourra plus être donnée de la main à la main, ni dépasser deux mois de loyer. L'oratrice partage cependant l'interrogation de plusieurs orateurs précédents quant à l'interdiction de la caution personnelle, autorisée isolément pour les seuls baux étudiants mais pas pour un locataire précarisé qui disposerait pour seule garantie d'un proche solvable. Cette disposition va à l'encontre des locataires précarisés.

*
* *

De staatssecretaris antwoordt dat iemand zonder verblijfsvergunning het recht heeft om een waardig leven te leiden, onder een dak te wonen en de beschermingen te genieten die de code biedt.

In het advies van de Raad van State wordt gesteld dat de memorie van toelichting grotendeels beantwoordt aan de bevoegdheid van het gewest om het ontwerp van ordonnantie aan te nemen, in het bijzonder met betrekking tot de stakingsvordering in geval van ongecontroleerde uithuiszetting en de bankwaarborg die voortvloeit uit een met een OCMW gesloten overeenkomst. De voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn vervuld: de aanmatiging van de federale bevoegdheid is noodzakelijk voor de uitoefening van de bevoegdheden van de betrokken entiteit; de aangelegenheid moet zich lenen tot een gedifferentieerde regeling; en de impact van de betrokken bepalingen in kwestie is slechts van ondergeschikt belang.

Ten eerste is het gewest op het vlak van de stakingsvordering bevoegd voor huisvesting. Het kan specifieke regels opleggen met betrekking tot het recht op huisvesting en de strijd tegen uithuiszettingen. De stakingsvordering maakt deel uit van de inspanningen om de strijd tegen uitzetting en dakloosheid op te voeren, samen met maatregelen om het recht op huisvesting in de praktijk te brengen. Volgens cijfers van IGEAT is één op de vijf uithuiszettingen illegaal. Om die reden is de stakingsvordering een noodzakelijk instrument voor de gewestelijke bevoegdheid op het gebied van huisvesting en de strijd tegen uithuiszettingen.

Bovendien leent de materie zich goed voor een gedifferentieerde regeling volgens de gewesten. De machtiging die aan de rechter wordt verleend om op te treden in kort geding vereist geen homogene behandeling in België.

Ten slotte heeft de voorgestelde bepaling slechts een geringe impact op de federale bevoegdheden, aangezien de voorzitter enkel zal optreden op verzoek van gedupeerde huurders om de illegale uithuiszetting te staken binnen een redelijke termijn voor een woning gelegen op het Brussels grondgebied.

Het ontworpen artikel 233/1 voldoet dus aan de voorwaarden om een beroep te doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 betreffende de impliciete bevoegdheden. Bovendien bestaat de stakingsvordering al in de Huisvestingscode met betrekking tot leegstaande onroerende goederen sinds 2009 en met betrekking tot discriminatie sinds 2018.

Met betrekking tot de bankwaarborg die voortvloeit uit een met een OCMW gesloten overeenkomst, voldoet het ontworpen artikel aan de bevoegdheidsverdeling in zoverre de bankwaarborg die voortvloeit uit een standaardovereenkomst tussen een OCMW en een financiële instelling slechts één van

*
* *

La secrétaire d'État répond qu'une personne sans titre de séjour à le droit de vivre dignement, de vivre sous un toit et de bénéficier des protections prévues par le Code.

Concernant l'avis du Conseil d'État, l'exposé des motifs répond largement à la compétence de la Région pour adopter le projet d'ordonnance, notamment sur l'action en cessation en matière d'expulsion sauvage et la garantie bancaire résultant d'un contrat conclu avec un CPAS. Les conditions requises pour avoir recours aux compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles sont réunies: l'empiètement sur la compétence fédérale est nécessaire à l'exercice des compétences de l'entité concernée; la matière doit se prêter à un régime différencié; et l'incidence des dispositions en cause sur la matière n'est que marginale.

Tout d'abord, sur l'action en cessation, la Région est compétente en matière de logement. Elle peut imposer des règles spécifiques concernant le droit au logement et la lutte contre les expulsions. L'action en cessation s'inscrit dans le renforcement de la lutte contre les expulsions et la perte de logement, en parallèle avec les mesures relatives à la concrétisation du droit au logement. D'après les chiffres de l'IGEAT, une expulsion sur cinq est illégale. C'est donc un instrument nécessaire à la compétence de la Région en matière de logement et de lutte contre les expulsions.

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

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

L'article 233/1 projeté répond donc aux conditions requises pour recourir à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 concernant les compétences implicites. En outre, l'action en cessation existe déjà dans le Code en matière d'inoccupés depuis 2009 et en matière de discrimination depuis 2018.

Concernant la garantie bancaire résultant d'un contrat conclu avec un CPAS, l'article en projet est conforme à la répartition des compétences dans la mesure où la garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière n'est qu'une des formes que peut prendre la garantie

de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder dat er een verplichting bestaat voor de OCMW's om een dergelijke overeenkomst te sluiten.

Het beginsel van de afvlakking van de huurprijzen bestaat al in artikel 241 van de Huisvestingscode voor opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur over een periode van 9 jaar. Het ontwerp waarborgt eenvoudigweg de effectiviteit van dit beginsel door middel van twee wijzigingen. Ten eerste, door de verplichting in te voeren om de kandidaat-huurder te informeren, zodat hij dit beginsel kan afdwingen door hem het type vorig contract en het bedrag van de laatst betaalde huur mee te delen. Ten tweede door dit beginsel uit te breiden tot opzeggingen van de overeenkomst door de huurder. Ten slotte verhindert het beginsel van afvlakking van de huurprijzen niet dat de huurprijs na uitgevoerde werken wordt geïndexeerd of verhoogd.

Het onevenwicht tussen huurder en verhuurder bestond al voor het ontwerp van ordonnantie. Het is precies om dit evenwicht te herstellen dat het ontwerp thans wordt besproken.

Het recht is een instrument ten dienste van de meest kwetsbaren. Het is in een democratische samenleving onaanvaardbaar dat ongelijke economische en sociaal-culturele omstandigheden het recht op huisvesting aantasten en dat de wet niet ingrijpt. Het zou een vergissing zijn om te denken dat de wet ongevoelig is voor de situatie van kansarme Brusselaars, of dat armoede losstaat van het recht op huisvesting. In feite is niets minder waar. Alle verdedigers van het recht op huisvesting zijn het erover eens: er ligt een kloof tussen de erkenning van een recht en de verwezenlijking ervan. Rechten vastleggen is niet genoeg; er moeten mechanismen worden uitgewerkt om te komen tot een effectief recht op huisvesting, rekening houdend met de eventuele bijzondere kwetsbaarheid van zij die aan de wet onderworpen zijn.

Hoewel er beroepsprocedures worden ingesteld om het recht op huisvesting te doen naleven, is dit niet altijd voldoende om de daadwerkelijke uitvoering ervan te verzekeren. We dragen allemaal een verantwoordelijkheid naar de kansarmen toe. Het is momenteel onaanvaardbaar dat de verwezenlijking van het recht op huisvesting afhangt van de sociaaleconomische situatie, opleiding, cultuur, uitdrukkingsvermogen, kennis van de wet, het netwerk of de familie van zij die aan de wet onderworpen zijn.

Enkele cijfers:

Van alle huurgeschillen wordt slechts 7% aangespannen door huurders. Dit betekent dat 93% van de zaken die voor het vredegerecht worden gebracht met betrekking tot huurcontracten door verhuurders worden aangespannen; 9 van de 10 zaken die door een verhuurder worden aangespannen, hebben betrekking op een huurschuld en gaan heel vaak gepaard met een verzoek tot uithuiszetting wegens het niet nakomen van de verplichtingen van de huurovereenkomst; 50% van de huurders die voor het vredegerecht worden gedaagd, komen niet naar de zitting om hun situatie en hun verweermiddelen toe te lichten.

locative, sans qu'il y ait obligation pour les CPAS de conclure un tel contrat.

Concernant le principe du lissage des loyers, ce principe existe déjà à l'article 241 du Code pour les baux de courte durée successifs pendant une période de 9 ans. Le projet ne fait que garantir l'effectivité de ce principe via deux modifications. D'abord, en introduisant des obligations d'information du candidat locataire afin qu'il puisse faire respecter ce principe en l'informant du type de contrat de bail précédent et du montant du dernier loyer versé. Ensuite, en étendant ce principe aux résiliations du contrat du fait du preneur. La secrétaire d'État rappelle enfin que le principe du lissage des loyers ne fait pas obstacle à l'indexation et à l'augmentation du loyer consécutive à des travaux.

En ce qui concerne le déséquilibre entre les droits du locataire et ceux du bailleur, ce rapport inégalitaire préexiste au projet d'ordonnance. C'est justement pour rétablir cet équilibre que ce projet est discuté.

Le droit est un outil au service des personnes les plus vulnérables. Dans une société démocratique, il est inadmissible que l'inégalité des conditions économiques et socio-culturelles portent atteinte au droit au logement sans que le droit ne réagisse. Ce serait une erreur de croire que le droit est étanche à la précarité des Bruxellois ou que la précarité est une question distincte de celle du droit au logement. C'est en réalité tout le contraire. Tous les défenseurs du droit au logement le disent : il y a un fossé entre la reconnaissance d'un droit et sa réalisation. Il ne suffit pas de consacrer des droits, il faut imaginer des dispositifs qui assurent l'effectivité du droit au logement en tenant compte de la situation de vulnérabilité particulière éventuelle du justiciable.

Si des recours sont organisés pour faire respecter le droit au logement, cela ne suffit pas toujours à assurer sa concrétisation. Face aux personnes précarisées, nous avons tous une responsabilité. Il est inadmissible à l'heure actuelle que la concrétisation du droit au logement puisse dépendre de la situation socio-économique, la formation, la culture, la capacité à s'exprimer, la maîtrise du droit, le réseau ou la famille des justiciables.

Voici quelques chiffres :

Sur tout le contentieux locatif, seuls 7% des affaires sont introduites par des locataires. Cela signifie donc que 93% des affaires introduites devant le juge de paix et relatives à un bail d'habitation, le sont par des bailleurs ; 9 affaires sur 10 introduites par un bailleur portent sur une dette de loyer et s'accompagnent bien souvent d'une demande d'expulsion pour non-respect des obligations du contrat de bail ; 50% des locataires assignés devant la justice de paix ne se présentent pas à l'audience pour exposer leur situation et leur moyen de défense.

Er is dus wel degelijk sprake van een onevenwicht. Met het ontwerp wil men het evenwicht herstellen op het vlak van de rechten van huurders.

Het ontwerp omvat ook steunmaatregelen voor verhuurders, zoals de invoering van een conformiteitsattest. Binnen de zes weken kunnen verhuurders die over de toestand van hun woning willen worden gerustgesteld, een conformiteitsattest aanvragen bij de DGHI. Toekomstige verhuurders zullen dus goedkoop deskundig advies kunnen inwinnen over basisvereisten qua veiligheid, gezondheid en uitrusting. Ze zullen vragen kunnen stellen en nauwkeurige antwoorden krijgen.

De schadevergoedingen ten belope van 18 maanden huur in geval van een illegale uithuiszetting worden toegekend aan mensen die een woning huren met een eigendomstitel en die van de ene op de andere dag met hun gezin op straat komen te staan zonder dat ze de kans hebben gehad om hun rechten te doen gelden. Een vergoeding ontvangen is essentieel en zeker niet buitenproportioneel. Achttien maanden huur ontvangen brengt geen soelaas als men dakloos wordt en geen alternatief heeft.

Het is aan de vrederechter om te beslissen of er al dan niet een vergoeding wordt toegekend. Als er echter een schadevergoeding moet worden betaald, dan gaat het automatisch om een bedrag van 18 maanden huur.

Het niet-verplichte karakter van het conformiteitsattest is een steunmaatregel voor de verhuurder en geen huurvergunning, waardoor er geen echte garantie wordt geboden tegen onbewoonbaarheid. Na het bezoek van de DGHI kan de toestand van de woning nog steeds veranderen.

De persoonlijke borg blijft toegestaan in het specifieke geval van studentenhuurovereenkomsten, gezien de specifieke situatie van deze groep die afhankelijk is van hun ouders. Het ontwerp bepaalt de methoden en bedragen van huurwaarborgen die kunnen worden verstrekt, zodat ze niet langer afhangen van de financiële draagkracht van de huurder. Momenteel moeten mensen die OCMW-bijstand aanvragen een hogere waarborg geven dan mensen die dat niet doen. De afschaffing van de persoonlijke borg maakt deel uit van deze wens om discriminatie tussen huurders tegen te gaan. Sommige huurders hebben geen steun van familie en het is niet normaal dat ze om deze reden worden benadeeld op de huurwoningmarkt.

Wat de bekendmaking en communicatie van de maatregelen in het ontwerp van ordonnantie betreft, is Brussel Huisvesting van plan om alle wijzigingen te communiceren aan alle mogelijk huisvestingsactoren in het bijzonder de VIH's, OCMW's, verhuurders en vastgoedmakelaars. Er zal ook via sociale netwerken worden gecommuniceerd, evenals via de website van Brussel Huisvesting. Er worden thans modellen van opzeggingsbrieven en van huurovereenkomsten uitgewerkt binnen de administratie, die op de website van Brussel Huisvesting zullen worden geplaatst om het niet opnemen van de rechten voor kansarmen tegen te gaan.

Er zijn, op het vlak van de middelen van de DHGI, elf extra personen aangeworven bij de DGHI en de directie bestaat

Ce déséquilibre manifeste existe donc bel et bien. Ce projet vise à rééquilibrer les droits des locataires.

Le projet prévoit également des mesures de soutien au bailleur, comme l'instauration d'un certificat de conformité. En six semaines, le bailleur qui souhaite être rassuré sur l'état de son logement peut solliciter un certificat de conformité auprès de la DURL. Les futurs bailleurs profiteront ainsi à bas coût d'un avis d'experts en matière d'exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement. Ils pourront poser leurs questions et disposer de réponses précises à cet égard.

Concernant les indemnités de 18 mois infligées en cas d'expulsion illégale, il s'agit de personnes qui louent des logements avec titre et qui, du jour au lendemain, se retrouve avec leur famille à la rue sans avoir eu la possibilité de faire valoir leur droit. Une indemnité est essentielle et n'est certainement pas disproportionnée. Que représentent 18 mois de loyers par rapport à une mise à la rue illégale et sans aucune alternative?

C'est bien au juge de paix qu'il appartient de se prononcer sur l'octroi ou non de l'indemnité. Mais lorsque celle-ci est due, elle s'élève automatiquement à 18 mois de loyer.

Quant à l'absence de caractère obligatoire du certificat de conformité, il s'agit d'une mesure de soutien au bailleur et non d'un permis locatif, lequel n'offre pas de garantie réelle contre l'insalubrité. Rien n'assure en effet qu'après la visite de la DURL, le bien n'évolue pas.

En ce qui concerne la suppression de la caution personnelle, celle-ci reste autorisée dans le cas particulier du contrat de bail étudiant, eu égard à la situation spécifique de ce public dépendant de ses parents. Le projet encadre les modes et montants de garantie locative possible afin que ceux-ci ne dépendent plus de la capacité contributive des locataires. Actuellement, les personnes qui sollicitent l'aide du CPAS se voient imposer une garantie supérieure à celles qui ne sollicitent pas cette aide. La suppression de la caution personnelle participe de cette volonté de supprimer les discriminations entre les locataires. Certains locataires ne disposent pas de soutien familial et il n'est pas normal qu'ils soient désavantagés pour cette raison sur le marché du logement locatif.

Sur la publicité et la communication des mesures prévues par le projet d'ordonnance, Bruxelles Logement a prévu de communiquer toutes les modifications aux acteurs du logement susceptibles d'être concernés, notamment les AIPL, les CPAS, les bailleurs et les agents immobiliers. Une communication via les réseaux sociaux sera également organisée, ainsi que via le site de Bruxelles Logement. Des modèles de renon, de congé et de baux sont également en cours de rédaction au sein de l'administration et seront disponibles sur la page internet de Bruxelles Logement pour lutter contre le non-recours aux droits des personnes vulnérables.

Par rapport aux moyens de la DURL, onze personnes supplémentaires ont été engagées au sein la DURL, de telle sorte

nu dus uit 48 medewerkers. De geplande maatregelen, met name boetes voor het niet naleven van de algemene verplichting om precontractuele informatie te verstrekken of de uitbreiding van het mandaat van de DHGI, zullen het aantal bezoeken niet doen toenemen, maar wel de doeltreffendheid van de bezoeken van de DHGI. Woningen die worden geïnspecteerd en niet aan de eisen voldoen, zullen ongetwijfeld worden beboet. Op dit moment worden veel inspecties uitgevoerd zonder dat er boetes worden opgelegd, omdat blijkt dat de woning niet langer bewoond wordt of niet onder een schriftelijke huurovereenkomst valt. De werklast als gevolg van dit ontwerp vereist dus geen extra personeel.

Het enige doel van het ontworpen artikel 28 bestaat erin de dag te specificeren waarop de opzeggingstermijn ingaat. Het is aan de verhuurder of huurder om het bewijs van verzending van de kennisgeving bij te houden, ongeacht de gebruikte methode. De memorie van toelichting geeft hiervan enkele voorbeelden.

Op het vlak van het houden van gezelschapsdieren beoogt het ontwerp elke clause die zonder meer het houden van een gezelschapsdier verbiedt, ongeldig te maken. Het doel is om de eerbiediging van het recht op een privé- en gezinsleven te garanderen en situaties van ongerechtvaardigde differentiële behandeling te vermijden. Uit de enquête “Geef ons uw stem” is gebleken dat dit ook een wens van de burger is. Er is echter geen sprake van om het houden van zomaar alle gezelschapsdieren toe te staan. In huurovereenkomsten, regelingen van mede-eigendom of in het huishoudelijk reglement kan het houden van een gezelschapsdier steeds afhankelijk worden gemaakt van mogelijke overlast of het aantal dieren of het soort dieren worden beperkt vanwege de specifieke configuratie van het pand, zoals het ontbreken van een tuin, collectieve woningen enz. Dit wordt geval per geval beoordeeld. In geval van een geschil is het aan de vrederechter om te oordelen of het verbod al dan niet redelijk is.

Wat de oprichting van de paritaire huurcommissie betreft, zijn de oproepen tot kandidaatstellingen voor vertegenwoordigers van verhuurders, huurders en voorzitters gepubliceerd en verspreid. De commissie moet in september 2024 worden opgericht, alvorens de ordonnantie van kracht wordt.

De beschermingsperiode van de huurder van drie maanden in het geval van een verwijzing naar de paritaire huurcommissie is wellicht te kort, maar is het resultaat van een politieke consensus. De praktijk zal uitwijzen of deze periode al dan niet moet worden verlengd.

Op het vlak van de beperking van de verlenging van huurovereenkomsten van korte duur en het verbod op de opeenvolging van flexibele huurovereenkomsten tussen dezelfde eigenaar en dezelfde huurder, is het waar dat sommige gezinnen op zoek zijn naar huisvesting voor een korte termijn, maar dit is en kleine minderheid. De meerderheid van de gezinnen wil zo lang mogelijk in hun woning kunnen blijven en niet onder druk komen te staan om te moeten vertrekken.

Voor de heer Mathias Vanden Borre heeft de staatssecretaris absoluut geen geruststellende antwoorden gegeven. Hij haalt hierbij één enkel element aan met name de afschaffing

que ce service se compose à présent de 48 agents. Les mesures projetées, notamment les amendes pour non-respect de l'obligation générale d'information précontractuelle ou l'élargissement de la compétence de la Dirl n'auront pas pour effet d'augmenter le nombre de visites, mais bien d'augmenter l'effectivité des visites de la Dirl. Les logements visités et non conformes feront assurément l'objet d'une sanction. Actuellement, de nombreuses visites étaient réalisées sans qu'aucune sanction ne soit imposée puisqu'il s'avérait in fine que le bien n'était plus occupé ou ne faisait pas l'objet d'un bail écrit. La charge de travail résultant du présent projet ne nécessite donc pas d'engagement supplémentaire de personnel.

Concernant les moyens de communication du préavis, l'article 28 en projet vise juste à préciser le jour de prise de cours du délai de préavis. Il appartiendra au propriétaire ou au locataire de se réserver la preuve de l'envoi du préavis, quel que soit le mode utilisé. L'exposé des motifs donne des exemples qui ne sont pas exhaustifs.

Quant aux animaux de compagnie, le projet vise à invalider toute clause qui interdirait purement et simplement la détention d'un animal de compagnie. L'objectif est de garantir le respect au droit à la vie privée et familiale et d'éviter les situations de différence de traitement injustifiée. Il s'agit par ailleurs d'une demande citoyenne répercutée via l'enquête «donnez-nous votre voix». Il n'est toutefois pas question d'autoriser tout type de détention quelconque. Le contrat de bail, les règlements de copropriété ou le R.O.I. peut toujours conditionner la détention d'un animal de compagnie à l'absence de nuisance ou limiter la détention du nombre d'animaux et du type d'animaux en raison de la configuration particulière des lieux, telle que l'absence de jardin, les logements collectifs, etc. Il s'agit d'une appréciation au cas par cas. En cas de litige, il reviendra au juge de paix d'apprécier le caractère raisonnable ou non de l'interdiction.

Concernant la mise en place de la commission paritaire locative, les appels à candidatures des représentants de bailleurs, des représentants des locataires et des présidents ont été publiés et diffusés et une mise en place effective de celle-ci est prévue pour septembre 2024, avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

À propos du délai de protection de trois mois du locataire en cas de saisine de la CPL, ce délai est peut-être un peu court mais il est le résultat d'un consensus politique. La pratique nous dira s'il y a lieu de l'étendre ou non.

Par rapport à la limitation de la prorogation des baux de courte durée, l'interdiction de la succession des flexi-baux entre le même propriétaire et le même locataire, s'il est vrai que certains ménages sont demandeurs de baux de courte durée, il s'agit d'une faible minorité, la majorité des ménages souhaitent pouvoir être pérennisés dans leur logement et ne pas être soumis à la pression éventuelle de devoir le quitter.

Pour M. Mathias Vanden Borre, la secrétaire d'État n'a pas fourni la moindre réponse rassurante. Il cite un seul élément, à savoir la suppression de la caution. Cette mesure est absurde,

van de borgstelling. Deze maatregel is absurd, dom, cynisch, triest en totaal contraproductief. Ongeveer elke partij uit kritiek en toch gaan zij dit goedkeuren. Wanneer zal men eens consequent zijn? Politici zitten hier niet om partijorders op te volgen en op het knopje te duwen. Niemand wint hierbij, noch de verhuurder noch (en nog minder) de huurder. Is dit het beleid om de kleine man te beschermen? Over hen maakt de spreker zich zorgen. Zij worden nog dieper in de put geduwd. Ongetwijfeld is dit een van de slechtste maatregelen ooit in deze commissie goedgekeurd.

De heer Martin Casier antwoordt dat de persoonlijke borg, ook al komt deze steeds minder voor, problemen veroorzaakt omdat die borg over het algemeen van de huurder wordt gevraagd als aanvulling op de huurwaarborg van twee maanden huur, en niet ter vervanging ervan, zoals het geval zou moeten zijn. Dat mechanisme, dat bedoeld is als alternatief voor huurders die niet over de middelen beschikken om van meet af aan een financiële waarborg te verkrijgen, wordt dus meestal misbruikt, zoals duidelijk blijkt uit het verslag van de heer Nicolas Bernard. Daarom wordt in het ontwerp van ordonnantie de mogelijkheid om een persoonlijke borg te stellen, afgeschaft.

De spreker is niet verrast door de terughoudendheid van de heer Vanden Borre, aangezien hij systematisch tegen steunmaatregelen voor huurders is, meestal omdat het Vlaams Gewest anders te werk gaat dan de Brusselse wetgever. De spreker van zijn kant verdedigt zonder aarzelen de zwakste contractant, namelijk de huurder. De maatregel die hier wordt besproken en gebaseerd is op wetenschappelijke rapporten, zal het risico op discriminatie doen dalen.

De heer Mathias Vanden Borre stelt voor om hoorzittingen te houden over de invoering van een persoonlijke borg en de stemming over dit ontwerp op te schorten.

De heer Martin Casier is van mening dat het ontwerp een geval van parlementaire vrijbuiting is, aangezien de antwoorden van de staatssecretaris op zich volstonden.

De heer Vincent De Wolf wijst erop dat leden van de meerderheid hun bedenkingen hadden geuit over het verbod op een persoonlijke borg. Dit is begrijpelijk in het geval van een combinatie van borgen. Het verbieden ervan wanneer het de enige manier is voor een kansarme persoon om een borg voor te leggen, komt neer op het kwetsbaar maken van de benadeelde huurder in plaats van hem te beschermen.

De heer Arnaud Verstraete geeft aan dat het grootste deel van de vragen die hij zich nog stelde opgehelderd werden.

Alleen met betrekking tot de huisdieren geeft hij aan geen antwoord te hebben gehoord over situaties waarbij reglementen van interne orde van mede-eigendommen dit werkelijk verbiedt. Klopt het dat de minister van oordeel is dat die evenementen van interne orde dan als onbestaand dienen te worden beschouwd?

Met betrekking tot de persoonlijke waarborgen kunnen er grote debatten worden gevoerd, maar hij blijft bij zijn twijfels daarover. De bedoeling is zeker eerbaar. Maar hij vreest dat

stupide, cynique, triste et totalement contre-productive. Presque tous les partis émettent des critiques et ils vont pourtant approuver ce texte. Quand les gens seront-ils cohérents pour une fois ? Les responsables politiques ne sont pas ici pour suivre les ordres du parti et pousser sur le bouton. Personne n'y gagne, ni le propriétaire ni (voire encore moins) le locataire. S'agit-il d'une politique visant à protéger les petites gens? L'orateur se fait du souci pour eux. Ils sont poussés encore davantage au fond du trou. Il s'agit sans aucun doute de l'une des pires mesures jamais approuvées par cette commission.

M. Martin Casier réplique que la garantie personnelle, même si elle est de moins en moins pratiquée, suscite des difficultés en ce sens qu'elle est généralement exigée du preneur en complément de la garantie locative de deux mois de loyer, et non pas en remplacement de celle-ci, comme elle devrait l'être. Ce mécanisme, qui a vocation à constituer une alternative pour les preneurs démunis des moyens de réunir d'emblée une garantie pécuniaire, est donc la plupart du temps détourné de son but, comme l'a bien montré le rapport de M. Nicolas Bernard. C'est pour ce motif que le projet d'ordonnance supprime cette faculté de constituer une garantie personnelle.

L'intervenant n'est pas surpris d'entendre des réticences dans la bouche de M. Vanden Borre, car il est systématiquement opposé aux mesures d'aides aux locataires, généralement parce que la Région flamande procède différemment du législateur bruxellois. De son côté, l'orateur défend sans hésiter la partie la plus faible au contrat, le locataire. La mesure qui y est discutée ici, basée sur des rapports scientifiques, évitera les risques de discrimination.

M. Mathias Vanden Borre propose d'organiser des auditions sur la constitution de cautions personnelles et de suspendre le vote sur ce projet.

M. Martin Casier considère que cette proposition relève de la flibuste parlementaire, les réponses de la secrétaire d'État se suffisent à elles-mêmes.

M. Vincent De Wolf souligne que des membres de la majorité ont émis des réserves par rapport à l'interdiction de la caution personnelle. Dans le cadre d'un cumul, c'est compréhensible. L'interdire lorsqu'elle constitue le seul moyen pour une personne en précarité de présenter une garantie revient à fragiliser le locataire démuné au lieu de le protéger.

M. Arnaud Verstraete indique que la plupart des questions qu'il se posait encore ont été élucidées.

Il déclare juste n'avoir entendu aucune réponse concernant des situations où les règlements d'ordre intérieur des copropriétés interdiraient les animaux de compagnie. Cela signifie-t-il que la secrétaire d'État estime qu'il faut considérer ces événements d'ordre interne comme inexistantes ?

De longs débats pourraient être menés en ce qui concerne les cautions personnelles, mais il maintient ses doutes à ce sujet. L'intention est certainement honorable. Mais il craint

met die maatregel de discriminatie net zal toenemen in de praktijk. Hij vraagt of er indicatoren bestaan die het effect van deze maatregel meetbaar zullen maken. Hij vraagt zich ook af of er niet eerder zou moeten gekozen worden voor een verbod op de cumulatie van de huurwaarborg en van de persoonlijke waarborg.

Mevrouw Françoise De Smedt zegt dat de communicatie over de EPB ook niet succesvol is geweest. Ze blijft sceptisch over de termijn van drie maanden voor de bescherming van huurders in geval van een verwijzing naar de paritaire huurcommissie.

Mevrouw Laurence Willemse hoopt dat de paritaire huurcommissie inderdaad snel zal worden opgericht. Ze benadrukt het belang van het garanderen van herhuisvesting voor mensen in een precaire situatie.

Mevrouw Joëlle Maison denkt dat het aantal bezoeken van de DGHI zal toenemen wanneer het conformiteitsattest wordt toegekend.

Bovendien geldt de uitleg van de heer Casier als de persoonlijke borg wordt toegevoegd aan een andere bestaande borg. De uitleg geldt echter niet wanneer een persoonlijke borg wordt toegestaan zonder andere waarborg. Men komt dan uiteindelijk tot een vorm van discriminatie tussen een kandidaat-huurder die zou genieten van de borg van het OCMW en een kandidaat-huurder die er niet van kan genieten. Een persoonlijke borg verhoogt de kansen van een kandidaat-huurder op een huurovereenkomst.

De staatssecretaris heeft de kwestie van de huishoudelijke reglementen in flatgebouwen verduidelijkt: het zal niet langer mogelijk zijn om zonder meer het houden van een gezelschapsdier te verbieden.

Het ontwerp regelt nu de vormen van huurwaarborg en het bedrag van de waarborg. Er zijn vier soorten huurwaarborgen, waaronder de mogelijkheid om geleidelijk een waarborg op te bouwen. Op dit moment vermeldt de wet vormen van waarborgen met hun plafond, maar de partijen kunnen alternatieve vormen van waarborgen zonder plafond toepassen en deze combineren. De financiële last voor de huurder is dan mogelijk onevenredig en kan zijn of haar kansen op toegang tot huisvesting doen dalen. Op basis van de tekst zal dit niet langer mogelijk zijn: er kan slechts één van de in de Huisvestingscode genoemde waarborgen worden overhandigd, met een maximumbedrag van twee maanden huur.

De heer Vincent De Wolf wijst er nogmaals op dat de tekst vier mogelijkheden opsomt waaruit de huurder kan kiezen en vervolgens de combinatie van persoonlijke borgen beperkt tot studentenhuurovereenkomsten alleen. Daar wringt het schoentje. Kansarmen die geen student zijn en geen geld hebben, kunnen geen persoonlijke borg geven. Het ontwerp zet aan tot omgekeerde discriminatie ten aanzien van de meest kwetsbaren die geen bankwaarborg kunnen betalen, maar wel een persoonlijke borg zouden kunnen geven.

De heer Mathias Vanden Borre vraagt opheldering van dit punt om het vertrouwen in de huurmarkt te behouden. We kunnen niet zomaar vertrouwen op een betwiste studie.

qu'avec cette mesure, la discrimination ne fasse qu'augmenter dans la pratique. Il demande s'il existe des indicateurs qui permettront de mesurer les effets de cette mesure. Il se demande également s'il ne faudrait pas d'abord opter pour une interdiction du cumul de la garantie locative et de la caution personnelle.

Mme Françoise De Smedt déclare, en ce qui concerne la communication, que la même chose avait été faite avec le PEB sans grand succès. Par ailleurs, elle demeure sceptique reste sceptique à propos du délai de trois mois pour la protection du locataire en cas de saisine de la CPL.

Mme Laurence Willemse espère que la CPL sera effectivement installée rapidement. Elle souligne l'importance de garantir un offre de relogement pour les personnes en situation de précarité.

Mme Joëlle Maison estime que le nombre de visites par la DIRM augmentera dans le cadre de l'octroi du certificat de conformité.

Par ailleurs, l'explication de M. Casier vaut si la caution personnelle s'ajoute à une autre caution existante. En revanche, elle ne vaut pas si l'on autorise la caution personnelle sans autre sûreté. Sinon, on en arrive à créer une discrimination entre un candidat locataire qui bénéficierait de la garantie du CPAS et un candidat locataire qui n'en bénéficierait pas. La caution personnelle accroît les chances du candidat locataire de bénéficier d'un contrat de bail.

La secrétaire d'État clarifie la question des R.O.I. dans les copropriétés, il ne sera dorénavant plus possible d'interdire purement et simplement la détention d'un animal de compagnie

Le projet encadre désormais les formes de garantie locative et le montant de la garantie. Il prévoit quatre modes de garantie locative, dont la possibilité de constituer une garantie progressivement. Actuellement, si le texte de loi cite des formes de sûretés avec leur plafond, les parties peuvent recourir à des formes de sûretés alternatives, sans aucun plafond, et les cumuler. La charge financière qui pèse sur le preneur est alors potentiellement démesurée et risque de compromettre ses chances d'accéder à un logement. Avec le texte, cela ne sera plus possible, une seule garantie pourra être constituée parmi celles citées dans le Code, avec un montant maximal de deux mois de loyer.

M. Vincent De Wolf observe à nouveau que le texte mentionne quatre possibilités au choix du preneur puis limite le cumul de la caution personnelle au seul bail étudiant. Là réside la critique. Des personnes précarisées qui ne sont pas étudiants et ne disposent pas d'argent ne peuvent pas constituer de garantie personnelle. Le projet crée une discrimination à l'envers par rapport aux plus précarisés qui n'ont pas la capacité de constituer une garantie bancaire mais pourraient fournir une caution personnelle.

M. Mathias Vanden Borre demande de la clarté sur ce point pour conserver la confiance du marché locatif. On ne peut se reposer seulement sur une étude qui est contestée.

Mevrouw Joëlle Maison is van mening dat als de situatie zich niet voordoet, het geen kwaad kan het punt in de Huisvestingscode op te nemen.

De heer Martin Casier legt uit dat artikel 248 van de Huisvestingscode, zoals het gewijzigd zou worden door artikel 34 van het ontwerp, eenvoudigweg toevoegt dat een persoonlijke borg niet kan worden gecombineerd met een andere vorm van waarborg. Op zichzelf is een persoonlijke borg dus niet verboden, zolang hij niet met een andere waarborg wordt gecombineerd. Er zou een punt 5° kunnen worden toegevoegd aan artikel 248, § 2, van de Huisvestingscode, met betrekking tot de persoonlijke borg.

Mevrouw Joëlle Maison antwoordt dat als we toch al vier soorten huurwaarborgen opsommen, we er een vijfde aan kunnen toevoegen, namelijk de persoonlijke borg.

De verschillende aanwezige fracties, met uitzondering van de N-VA, dienen een amendement in met het oog op de invoering van de persoonlijke borg als vijfde vorm van huurwaarborg.

III. Bespreking van de artikelen en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Artikel 2

De heer Vincent De Wolf vraagt om uitleg over het begrip "sociale kwetsbaarheid".

De staatssecretaris antwoordt dat het ontwerp zich baseert op de definitie van de OESO.

Stemming

Artikel 2 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

Artikel 3

De heer Vincent De Wolf vraagt zich af wat het begrip "staat van het goed" inhoudt. Hij vraagt zich af of de staat van de eigendom toestaat dat een redelijke huurprijs wordt gevraagd.

De staatssecretaris antwoordt dat het de bedoeling is dat de huurprijs overeenkomt met de staat van het goed.

De heer Vincent de Wolf wijst erop dat wijk en de toegankelijkheid een rol spelen. Welke deskundige zal de staat van het goed beoordelen in het geval van een gerechtelijke

Mme Joëlle Maison estime que si la situation ne se produit pas, l'envisager dans le Code ne nuira à personne.

M. Martin Casier explique que l'article 248 du Code, tel qu'il serait modifié par l'article 34 du projet, ajoute simplement qu'une caution personnelle ne peut être constituée en cumul avec d'une autre forme de sûreté. En soi, une caution personnelle n'est donc pas interdite, pour autant qu'elle ne soit pas cumulée avec une autre garantie. On pourrait ajouter à l'article 248, § 2, du Code un point 5° qui viserait la caution personnelle.

Mme Joëlle Maison réplique que tant qu'à énumérer quatre modes de garantie locative, on peut en ajouter un cinquième, la garantie personnelle.

Les différents groupes politiques présents, à l'exception de la N-VA, déposent un amendement en vue d'introduire la caution personnelle comme cinquième mode de garantie locative.

III. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 1^{er} est adopté à l'unanimité des 15 membres présents.

Article 2

M. Vincent De Wolf demande des explications sur la notion de «précarité sociale».

La secrétaire d'État répond que le projet se fonde sur la définition de l'OCDE.

Vote

L'article 2 est adopté par 14 voix contre 1.

Article 3

M. Vincent De Wolf s'interroge sur la notion d'état du bien. Il se demande si l'état du bien permet le caractère raisonnable du loyer?

La secrétaire d'État répond que l'objectif est d'avoir un loyer qui correspond à l'état du bien.

M. Vincent de Wolf relève que le quartier, l'accessibilité jouent un rôle. Quel est l'expert qui évaluera l'état du bien en cas de procédure en justice ?

procedure?

De staatssecretaris antwoordt dat dit een programmatische bepaling is.

De heer Vincent De Wolf neemt geen genoegen met het antwoord.

Stemming

Artikel 3 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 4.

Artikelen 4 tot 6

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

Artikelen 4 tot 6 worden aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

Artikel 7

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 7 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 8

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 8 wordt aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

Artikel 9

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 9 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 4.

Artikel 10

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 10 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikelen 11 tot 32

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

La secrétaire d'État répond qu'il s'agit d'une disposition programmatique.

M. Vincent De Wolf n'est pas satisfait de la réponse.

Vote

L'article 3 est adopté par 11 voix contre 4.

Articles 4 à 6

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 4 à 6 sont adoptés par 14 voix contre 1.

Article 7

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 7 est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

Article 8

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 8 est adopté par 14 voix contre 1.

Article 9

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 9 est adopté par 11 voix contre 4.

Article 10

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 10 est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

Articles 11 à 32

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Stemmingen

Artikelen 11 tot 32 worden aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

Artikel 33

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 33 wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 1, bij 3 onthoudingen.

Artikel 34

De heer Martin Casier legt uit dat de indieners met dit amendement een vijfde vorm van huurwaarborg toevoegen. De huurwaarborgen kunnen door de huurder worden gekozen. Ze kunnen geen bron van discriminatie vormen in de zin van Titel X van de Huisvestingscode. Dit amendement staat niet toe dat persoonlijke borgen gecombineerd worden met andere waarborgen. In geen geval kan dus worden gevraagd om twee maanden of zelfs maar één maand huurwaarborg te blokkeren of om een bijkomende persoonlijke waarborg te vragen. Deze cumulatie, beperkt tot de maximaal toegestane waarborg, is alleen mogelijk voor een studentenhuurovereenkomst en niet voor een standaardhuurovereenkomst.

De heer Mathias Vanden Borre stelt vast dat de eerste versie wel degelijk moest worden aangepast. Door het amendement lijkt de tekst beter te worden. Zijn fundamentele bezorgdheid is weg. Toch heeft de spreker nog een bedenking aangezien er nu sprake is van een 'persoonlijke borg'. In Vlaanderen wordt hierbij de bijkomende voorwaarde gesteld dat de verhuurder dit moet aanvaarden. Ook is er in Vlaanderen sprake van de mogelijkheid van een renteloze huurborglening bij het Vlaams Woningfonds wat erg interessant om het vertrouwen te verbeteren. De spreker wenst dit ook in Brussel mogelijk te maken en vraagt om dit aan te passen in de plenaire vergadering.

De heer Vincent de Wolf wijst erop dat dit artikel de verhuurder niet verhindert om een persoonlijke borg te weigeren als hij van mening is dat de borgsteller niet solvabel is. In geval van een geschil is het aan de rechter om te beslissen.

De heer Arnaud Verstraete merkt op dat wanneer de verhuurder het huurcontract ondertekent, hij er dan ook mee akkoord gaat.

Voorts merkt hij op dat dit amendement een verbetering van de tekst inhoudt.

Stemmingen

Amendement nr. 1 wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 34 wordt, zoals geamendeerd, aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Votes

Les articles 11 à 32 sont adoptés par 14 voix contre 1.

Article 33

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

L'article 33 est adopté par 11 voix contre 1 et 3 abstentions.

Article 34

M. Martin Casier explique qu'avec cet amendement, les auteurs ajoutent un cinquième mode de garantie locative. Ces garanties locatives se font au choix du preneur. Elles ne peuvent pas constituer une source de discrimination au sens du Titre X du Code du Logement. Cet amendement n'autorise pas le cumul de la caution personnelle avec une autre garantie. En aucun cas, il ne pourra donc être demandé de bloquer deux mois, ni même un mois de garantie locative, ni d'ajouter une demande de caution personnelle. Ce cumul, limité au maximum autorisé de garantie, n'est possible que pour un bail étudiant et pas pour un bail d'habitation classique.

M. Mathias Vanden Borre observe que la première version devait être fortement adaptée. Le texte semble s'améliorer, grâce à l'amendement. Son inquiétude fondamentale a disparu. L'orateur émet toutefois une réserve, étant donné qu'il est désormais question d'une «caution personnelle». En Flandre, la condition supplémentaire est que le bailleur doit l'accepter. En Flandre, il est également possible d'obtenir une garantie locative sans intérêt auprès du Fonds du logement flamand, ce qui est très utile afin de renforcer la confiance. L'orateur souhaite que cela puisse également être possible à Bruxelles et il demande que cette question soit ajustée en séance plénière.

M. Vincent de Wolf précise que cet article n'empêche pas le bailleur de refuser une caution personnelle s'il estime que la caution n'est pas solvable. En cas de contestation, il reviendra au juge de trancher.

M. Arnaud Verstraete fait remarquer que, lorsque le bailleur signe le bail, il donne donc également son accord.

Il note ensuite que cet amendement constitue une amélioration du texte.

Votes

L'amendement n°1 est adopté par 14 voix et 1 abstention.

L'article 34, tel qu'amendé, est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Artikelen 35 tot 38

Deze artikelen lokken geen enkele commentaar uit.

Stemmingen

Artikelen 35 tot 38 worden aangenomen met 14 stemmen tegen 1.

IV. Stemming over het geheel van het ontwerp van ordonnantie

Het geheel van het ontwerp van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 11 stemmen tegen 4.

- *Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.*

De rapporteur,
Martin CASIER,

De voorzitter,
Petya OBOLENSKY

Articles 35 à 38

Ces articles ne suscitent aucun commentaire.

Votes

Les articles 35 à 38 sont adoptés par 14 voix contre 1.

IV. Vote sur l'ensemble du projet d'ordonnance

L'ensemble du projet d'ordonnance, tel qu'amendé, est adopté par 11 voix contre 4.

- *Confiance est faite au rapporteur pour la rédaction du rapport.*

Le rapporteur,
Martin CASIER,

Le président,
Petya OBOLENSKY

V. Tekst aangenomen door de commissie

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

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
Op voordracht van de Minister-President,

Na beraadslaging,

BESLUIT:

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

Artikel 1

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

Artikel 2

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

Artikel 5 van dezelfde Code, opgeheven bij de ordonnantie van 27 juli 2017, wordt hersteld als volgt:

V. Texte adopté par la commission

PROJET D'ORDONNANCE modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Sur la proposition du Ministre-Président,

Après délibération,

ARRETE:

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

Article 1^{er}

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

Article 2

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

Article 3

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

Article 4

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

- 1° à l'alinéa 1^{er}, 1°, les mots «la stabilité» sont remplacés par les mots «l'état constructif» et les mots «et le chauffage» sont remplacés par les mots «, le chauffage et la production d'eau chaude»;
- 2° à l'alinéa 1^{er}, 2°, il est inséré les mots «aux châssis,» après le mot «ventilation,».

Article 5

L'article 5 du même Code, abrogé par l'ordonnance du 27 juillet 2017, est rétabli comme suit:

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

Toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014, tijdelijke bewoningen met sociaal oogmerk en gebruiksovereenkomsten tussen een verkoper en een koper in het kader van de verkoop van een woning worden uitgesloten van het eerste lid.”

Artikel 6

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

- 1° het eerste lid, 2°, wordt aangevuld met de woorden “of indien de huurovereenkomst is afgelopen.”;
- 2° in het eerste lid, 3°, worden de woorden “zelfs als de woning nog niet of niet meer bewoond wordt, of als het huurcontract is verlopen op het moment van het bezoek” ingevoegd na de woorden “hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst”;
- 3° in het eerste lid wordt de bepaling onder 4° vervangen als volgt: “4° hetzij omdat een aanvraag voor een conformiteitsbewijs is ingediend overeenkomstig artikel 12/2.”;
- 4° het eerste lid wordt aangevuld met de bepaling onder 5°, luidende: “5° na een beslissing tot gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 219, § 3, eerste lid die door de griffie van de vrederechter is meegedeeld aan de Gewestelijke Inspectiedienst.”;
- 5° in het tweede lid worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - het woord “en” wordt vervangen door “,”;
 - de woorden “en de bewoner” worden ingevoegd vóór de woorden “zijn verplicht”;
 - wordt het woord “nuttige” vervangen door het woord “noodzakelijke”;
 - wordt in fine de volgende zin toegevoegd: “Indien de verhuurder geen medewerking verleent, na twee verzoeken van de Gewestelijke Inspectiedienst, kan worden vermoed dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In dat geval stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.”;
- 6° een derde lid wordt ingevoegd, luidend als volgt: “De huurder die een klacht heeft ingediend overeenkomstig het eerste lid, 2°, geniet bescherming vanaf de dag die volgt op het indienen van de klacht tot de beslissing van de Huisvestingsinspectie of de gemachtigde ambtenaar. De opzegging door de verhuurder betekend na de indiening van de klacht wordt tijdens voormelde periode opgeschort en heeft slechts uitwerking met terugwerkende kracht indien de Gewestelijke Inspectiedienst bevestigt dat de woning waarvoor een klacht werd ingediend, conform is.”

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

Les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, les occupations temporaires à finalité sociale et les conventions d'occupation conclues entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l'aliénation d'un logement sont exclues de l'alinéa 1^{er}.»

Article 6

§ 1er. À l'article 7, § 2, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° l'alinéa 1er, 2°, est complété par les mots, «ou si le bail a pris fin.»;
- 2° à l'alinéa 1er, 3°, les mots «, et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé ou si le bail a pris fin au moment de la visite» après les mots «soit d'initiative par le Service d'inspection régionale.»;
- 3° à l'alinéa 1er, le 4° est remplacé par ce qui suit: «4° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité prévu à l'article 12/2.»;
- 4° à l'alinéa 1er, un 5° est inséré, libellé comme suit: «5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l'article 219, § 3, al. 1er et communiquée par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale.»;
- 5° à l'alinéa 2, les modifications suivantes sont apportées:
 - le mot «et» est remplacé par «,»;
 - les mots «et l'occupant» sont insérés avant les mots «sont tenus.»;
 - le mot «utiles» est remplacé par le mot «nécessaires.»;
 - la phrase suivante est ajoutée in fine: «À défaut pour le bailleur d'y collaborer après deux demandes du Service d'inspection régionale, le logement peut être présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.»;
- 6° un alinéa 3 est inséré libellé comme suit: «Le locataire, qui a déposé plainte en vertu de l'alinéa premier 2°, bénéficie d'une protection à dater du lendemain de l'introduction de la plainte jusqu'à la décision de l'inspection du logement ou du fonctionnaire délégué. Le congé notifié par le bailleur après le dépôt de la plainte est suspendu pendant la période visée et ne produit ses effets rétroactifs que si le Service d'inspection régionale confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte.»

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

- 1° tussen het vijfde en het zesde lid wordt het volgende lid ingevoegd:
“Indien de lopende huurovereenkomst tijdens de periode van de ingebrekestelling wordt beëindigd, is het verboden een nieuwe huurovereenkomst te sluiten voordat de Gewestelijke Inspectiedienst in overeenstemming met het vorige lid vaststelt dat de werkzaamheden wel degelijk zijn uitgevoerd binnen de vastgestelde termijn.”;
- 2° het zesde lid, dat het zevende lid wordt, wordt aangevuld met de woorden “zoals bedoeld in artikel 10, § 2, derde lid”;
- 3° in het zevende lid, dat het achtste lid wordt, worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - na de woorden “de gestelde termijn”, worden de volgende woorden toegevoegd: “of als de woning nog steeds niet conform is”;
 - het woord “voortbestaande” wordt vervangen door de woorden “tijdens de controle in de woning vastgestelde”.

Artikel 7

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

Artikel 8

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

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

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

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

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

- 1° hetzij volledig afgebroken is, al dan niet heropgebouwd;
- 2° hetzij haar oorspronkelijke functie als opslagplaats behorende bij een woning heeft teruggekregen, en indien alle uitrustingen en vooruitrustingen die de verbouwing ervan tot bewoonbare of sanitaire lokalen mogelijk maken, zijn afgebroken;
- 3° hetzij niet langer als woning bestemd is en alle

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

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

«Si le bail en cours prend fin pendant la période de mise en demeure, toute conclusion d’un nouveau bail est interdite avant que le Service d’inspection régionale constate, conformément à l’alinéa précédent, que les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti.»;
- 2° l’alinéa 6 qui devient l’alinéa 7, est complété par les mots «telle que visée à l’article 10, § 2, alinéa 3»;
- 3° à l’alinéa 7, qui devient l’alinéa 8, les modifications suivantes sont apportées:
 - il est ajouté après les mots «le délai imparti» les mots suivants: «ou si le logement n’est toujours pas conforme»;
 - le mot «subsistants» est remplacé par les mots «constatés dans le logement lors de l’enquête de contrôle».

Article 7

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

Article 8

§ 1er. L’article 9, § 1er, du Code est complété par les phrase suivantes:

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

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

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

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

- 1° soit a été totalement démolé, avec ou sans reconstruction;
- 2° soit a retrouvé sa fonction initiale de lieu d’entreposage accessoire à un logement, et si tous les équipements et pré-équipements permettant de les transformer en locaux habitables ou en locaux sanitaires ont été démolis;
- 3° soit a désormais une affectation régulière autre que le logement, et si tous les équipements et pré-

uitrusting en vooruitrusting die kenmerkend zijn voor het gebruik ervan als woning, zijn afgebroken.”.

Artikel 9

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

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

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

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

- na de woorden “in maandelijkse schijven” worden de volgende woorden ingevoegd: “van ten minste 50 euro”;
- in fine wordt de volgende zin toegevoegd:

“De Regering kan dit bedrag jaarlijks indexeren.”.

Artikel 10

In dezelfde Code worden twee artikelen 12/1 en 12/2 ingevoegd, luidende:

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

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

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

Artikel 11

In artikel 14 van dezelfde Code worden na het woord “conformiteitscontroleattest” de woorden “en het conformiteitsbewijs” toegevoegd.

équipements caractérisant son affectation en logement ont été démolis.».

Article 9

§ 1er. À l’article 10, § 1er, l’alinéa 2 du Code est remplacé comme suit:

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

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

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

- après les mots «par versements mensuels», il est inséré ce qui suit: «d’un montant de minimum 50 euros»;
- il est ajouté in fine la phrase suivante:

«Chaque année, le Gouvernement peut indexer ce montant.».

Article 10

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

12/1. La commune qui a procédé au relogement ou financé un tel relogement du ou des occupants d’un logement frappé par une interdiction à la location visée à l’article 8 peut solliciter la récupération des frais exposés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition, sauf si la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d’équipement visées à l’article 4 est déclarée en cours du bail par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement non imputable.

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

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

Article 11

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

Artikel 12

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

- 1° in het eerste lid wordt het getal “221” ingevoegd vóór “224/1”;
- 2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

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

Artikel 13

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

- 1° in de eerste paragraaf, 1°, wordt na het woord “ruimtes” de woorden “de bewoonbare oppervlakte en de referentiehuurprijs” toegevoegd;
- 2° paragraaf 1 wordt aangevuld met een bepaling onder punt 7° ingevoegd, luidende:

“7° het soort huurovereenkomst, het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238.”;
- 3° in paragraaf 2 wordt er vóór het eerste lid een lid toegevoegd, luidende:

“Indien de verhuurder zijn algemene precontractuele informatieplicht niet nakomt, kan de Gewestelijke Inspectiedienst hem een administratieve boete van 50 tot 200 euro opleggen. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren.”;
- 4° in paragraaf 2, derde lid, worden de volgende zinnen opgeheven:

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

Artikel 14

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

- 1° er wordt een paragraaf 4bis ingevoegd luidende:

Article 12

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

- 1° à l'alinéa 1er, il est inséré le chiffre «221» avant «224/1»;
- 2° un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2:

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

Article 13

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

- 1° au paragraphe 1^{er}, 1°, il est inséré après le mot «individuelle,» les mots «la superficie habitable et le loyer de référence»;
- 2° le paragraphe 1er, est complété par un 7° libellé comme suit:

«7° le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l'article 238.»;
- 3° au paragraphe 2, un alinéa rédigé comme suit est inséré avant l'alinéa 1^{er}:

«En cas de manquement par le bailleur à son obligation générale d'information précontractuelle, le Service d'inspection régionale peut lui imposer une amende administrative d'un montant compris entre 50 et 200 euros. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants.»;
- 4° au paragraphe 2, alinéa 3, les phrases suivantes sont abrogées:

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

Article 14

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

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

«§ 4bis. Le Gouvernement arrête les modèles de renon et

- “§ 4bis. De Regering legt de standaardmodellen van opzegging vast ten indicatieve titel.”;
- 2° paragraaf 5 wordt aangevuld met de bepaling onder 12° luidende:
“12° de bepalingen met betrekking tot het houden van gezelschapsdieren.”;
- 3° een paragraaf 6 wordt ingevoegd, luidende:
“§ 6. De verhuurder mag de huurder niet verbieden zijn domicilie te vestigen in het gehuurde goed. Elke bepaling in de huurovereenkomst in die zin wordt als ongeschreven beschouwd.”.

Artikel 15

In dezelfde code wordt een artikel 218/1 ingevoegd, luidende:

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

§ 2. De huurovereenkomst kan:

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

Artikel 16

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

- 1° in paragraaf 2, eerste lid, worden de woorden “Het verhuurde goed moet” vervangen door de woorden “De te huur aangeboden, verhuurde of bewoonde woning moet”;
- 2° paragraaf 2, tweede lid wordt aangevuld met de woorden: “en bij het betrekken van de woning door de huurder voor goederen die worden verhuurd waar werken worden uitgevoerd.”;
- 3° paragraaf 2 wordt aangevuld met een derde lid, luidende: “In afwijking van het vorige lid dienen de goederen die te huur worden aangeboden, verhuurd worden of bewoond worden en die het voorwerp uitmaken van werken, aan de in het eerste lid vermelde vereisten te voldoen op het ogenblik dat de huurder of bewoner de woning betreft.”;
- 4° in paragraaf 3 wordt het derde lid opgeheven;
- 5° in paragraaf 4, eerste lid, wordt in de Nederlandse versie het woord “nietig” vervangen door “vervallen”;
- 6° in paragraaf 4, eerste lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven;
- 7° in paragraaf 4, tweede lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven;
- 8° in paragraaf 4, derde lid, worden de woorden “van rechtswege” opgeheven;

- de congé à valeur indicative»;
- 2° le paragraphe 5 est complété par un 12° rédigé comme suit:
«12° les dispositions relatives à la détention d’animaux de compagnie.»;
- 3° un paragraphe 6 est inséré, libellé comme suit:
«§ 6. Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués. Toute clause du bail en ce sens est réputée non écrite.».

Article 15

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

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

§ 2. Le contrat de bail peut:

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

Article 16

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

- 1° au paragraphe 2, alinéa 1er, les mots «Le bien loué doit» sont remplacés par les mots «Le logement proposé à la location, loué ou occupé doit»;
- 2° le paragraphe 2 alinéa 2, est complété par les mots «et à l’entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l’objet de travaux.»;
- 3° le paragraphe 2 est complété par un alinéa 3, rédigé comme suit: «En dérogation à l’alinéa précédent, les logements qui sont proposés à la location, loués ou occupés et qui font l’objet de travaux, doivent répondre aux exigences visées à l’alinéa 1er à partir du moment où le locataire ou l’occupant occupe le logement.»;
- 4° au paragraphe 3, l’alinéa 3 est abrogé;
- 5° au paragraphe 4 alinéa premier, dans sa version néerlandaise, le mots «nietig» est remplacé par «vervallen»;
- 6° au paragraphe 4, alinéa premier, les mots «de plein droit» sont abrogés;
- 7° au paragraphe 4, alinéa 2, les mots «de plein droit» sont abrogés;
- 8° au paragraphe 4, alinéa 3, les mots «de plein droit» sont abrogés;

- 9° in paragraaf 4 wordt het vierde lid opgeheven;
- 10° er wordt een paragraaf 5 ingevoegd, luidend als volgt:
 “§ 5. De verslagen van de Gewestelijke Inspectiedienst zijn unilaterale, objectieve en technische vaststellingen over de staat van de woning waaruit blijkt of het goed al dan niet voldoet aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid of uitrusting voor woningen, bedoeld in artikel 4 of vastgesteld krachtens deze bepaling.”;
- 11° er wordt een paragraaf 6 ingevoegd, luidend als volgt:
 “§ 6. In geval van ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, verval van de huurovereenkomst (op voorwaarde dat het verhuurverbod te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout) of nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, kan de rechter de verhuurder verplichten de kosten van herhuisvesting van de huurder te dragen.

Deze kosten kunnen het volgende omvatten:

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

Artikel 17

In artikel 220, § 3, van dezelfde Code worden in het tweede lid, na de woorden “de verhuurder”, de woorden “, en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder” toegevoegd.

Artikel 18

In dezelfde Code wordt een artikel 220/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 220/1. Verzekering tegen brand en waterschade.

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

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

Tenzij de partijen anders zijn overeengekomen, sluit de huurder een verzekering tegen brand en waterschade af voordat hij in het pand intrekt. Hij levert jaarlijks een bewijs van betaling van de premies. Indien de huurder het bewijs van betaling van de premies niet levert binnen een maand na zijn intrek in het pand of, later, binnen een maand na het verzoek van de verhuurder, kan de verhuurder bij zijn verzekeringsmaatschappij van de woning verzoeken een clause van afstand van verhaal toe te voegen aan zijn verzekeringspolis “woning”, ten bate van de huurder. In dat geval kan hij de

- 9° au paragraphe 4, l’alinéa 4 est abrogé;
- 10° il est inséré un paragraphe 5, libellé comme suit:
 «§ 5. Les rapports de la Direction de l’inspection régionale du logement constituent des constats unilatéraux, objectifs et techniques de l’état du bien attestant de la conformité ou non du bien aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d’équipement des logements visées à l’article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition»;
- 11° il est inséré un paragraphe 6, libellé comme suit:
 «§ 6. En cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail pour autant que l’interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d’insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur.

Ces frais peuvent comprendre:

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

Article 17

À l’article 220, § 3, du même Code, à l’alinéa 2, il est ajouté après les mots «au bailleur» les mots: «, et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le preneur».

Article 18

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

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

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

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

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

kosten daarvan doorberekenen aan de huurder. Het eigen risico kan voor rekening van de huurder worden gelaten indien hij aansprakelijk is gesteld.”.

Artikel 19

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

- 1° in paragraaf 1 worden de woorden “of om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde autonomie van de huurder” ingevoegd na de woorden “of om de energieprestatie van de woning te verbeteren”;
- 2° in paragraaf 1 wordt het woord “zestig” vervangen door het woord “negentig”;
- 3° paragraaf 1 wordt aangevuld met een lid luidende: “De partijen kunnen uitdrukkelijk, en uiterlijk een maand voor de uitvoering van de werken bedoeld in het eerste lid, overeenkomen dat deze werken zullen leiden tot een huurverhoging. In geval van onenigheid kan de zaak worden voorgelegd aan de Paritaire Huurcommissie voor een advies over de billijkheid van deze verhoging.”;

- 4° tussen paragrafen 1 en 2 wordt een nieuwe paragraaf 2 ingevoegd, luidende: “§ 2. Voor werken bestemd voor het verbeteren van de energieprestatie van de woning wordt de herziening van de huurprijs in verhouding gesteld tot de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, de door de verhuurder gedragen kosten en de besparingen die deze werken de huurder mogelijk opleveren. De regering kan een methode voorstellen om deze herziening te berekenen.

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

Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen over een huurherziening, kan er op elk moment een vordering worden ingesteld voor de rechter.

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

- 5° paragraaf 2, die paragraaf 3 wordt, wordt vervangen door wat volgt: “§ 3. Voor de werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verminderde zelfredzaamheid van de huurder wordt deze verhoging bepaald rekening houdend met de door de verhuurder gedragen kosten en de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of de verminderde zelfredzaamheid van de huurder.

Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen kan er op elk moment een vordering worden ingesteld voor de rechter.”;

- 6° paragraaf 3 wordt paragraaf 4;
- 7° een paragraaf 5 wordt toegevoegd, luidende: “§5. Indien deze herziening de verhoging van het bedrag

charge du preneur si sa responsabilité est engagée.».

Article 19

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

- 1° au paragraphe 1^{er}, après les mots «la performance énergétique du logement», il est inséré les mots suivants: «ou destinés à adapter le logement à une situation d’handicap ou de perte d’autonomie du preneur»;
- 2° au paragraphe 1^{er}, le mot «soixante» est remplacé par le mot «nonante»;
- 3° le paragraphe 1^{er}, est complété par un alinéa libellé comme suit: «Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l’exécution de travaux visés à l’alinéa 1^{er} que ces travaux donneront lieu à une augmentation du loyer. En cas de désaccord, la commission paritaire locative peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation.»;

- 4° un nouveau paragraphe 2 est inséré entre les paragraphes 1^{er} et 2 libellés comme suit: «§ 2. Pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l’amélioration de la performance énergétique du bâtiment, au coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le locataire grâce à ceux-ci. Le Gouvernement peut proposer une méthode de calcul de cette révision.

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

À défaut d’accord entre les parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge à tout moment.

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

- 5° le paragraphe 2, qui devient le paragraphe 3, 2 ancien est remplacé par ce qui suit: «§ 3. Pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d’handicap ou de perte d’autonomie du preneur, cette augmentation est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l’importance de l’adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d’autonomie du preneur.

À défaut d’accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge à tout moment.»;

- 6° le paragraphe 3 devient le paragraphe 4;
- 7° un paragraphe 5 est ajouté libellé comme suit: «§5. Si cette révision a pour effet d’augmenter le montant

van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst en het aanhangsel met betrekking tot de huurverhoging geregistreerd zijn.”.

Artikel 20

In artikel 222 van dezelfde Code wordt paragraaf 5 vervangen als volgt:

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

Artikel 21

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

- 1° het opschrift van artikel 224/2 wordt vervangen als volgt: “Indexering”;
- 2° in paragraaf 1, 2°, worden de woorden “overeenkomstig artikel 217” opgeheven;
- 3° paragraaf 2 wordt opgeheven.

Artikel 22

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

“Art. 224/3. Lasten.

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

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

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

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

du loyer, elle n’est due que si le bail et l’avenant portant sur l’augmentation du loyer ont été enregistrés.».

Article 20

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

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

Article 21

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

- 1° l’intitulé de l’article 224/2 est remplacé par le mot: «Indexation»;
- 2° au paragraphe 1er, 2°, les mots «conformément à l’article 217» sont abrogés;
- 3° le paragraphe 2 est abrogé

Article 22

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

«Art. 224/3. Charges.

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

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

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

Dans le cas d’immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, l’obligation est

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

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

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

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

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

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

Artikel 23

In dezelfde Code worden twee artikelen 225/1 et 225/2 ingevoegd, luidende:

“Art. 225/1. Onverminderd de toepassing van de wettelijke rente, is elk schadebeding betreffende een vertraging in de betaling van de huur verboden.

Art. 225/2. De betaling van de huur en de lasten mag door de verhuurder uitsluitend worden gevraagd op een bankrekening, hetzij door overschrijving, hetzij door storting. Het rekeningnummer moet worden vermeld in de huurovereenkomst en in elke ingebrekestelling.”

Artikel 24

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

1° in het eerste lid worden na de woorden “een studentenwoninghuurovereenkomst” de woorden “, een mede-

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

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

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

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

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

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

Article 23

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

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

Art. 225/2. Le paiement du loyer et des charges doit être demandé par le bailleur exclusivement sur un compte bancaire soit par virement soit par dépôt. Le numéro de compte doit être mentionné dans le contrat de bail et dans toute mise en demeure.»

Article 24

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

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

- huurovereenkomst” ingevoegd”;
- 2° er wordt tweede lid ingevoegd, luidende:
 “Ten behoeve van gezinnen bedoeld in artikel 257 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen vraagt de verhuurder de vermindering van de onroerende voorheffing aan zoals bedoeld in dit artikel op eerste verzoek van de huurder nadat hij de relevante informatie heeft gekregen van deze laatste. Deze vermindering is verschuldigd aan de bewoner die op 1 januari aanwezig is. De verhuurder laat het huurdersgezin ervan profiteren vóór het verstrijken van elk huurjaar, door middel van hetzij een gelijkwaardige verlaging van de huurprijs, hetzij een afzonderlijke betaling.”.

Artikel 25

Artikel 229 van dezelfde Code wordt vervangen als volgt:
 “De verhuurder brengt vóór het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte van het feit dat het goed verhuurd is en bezorgt hem een kopie van de huurovereenkomst.

In de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht wordt vermeld dat het goed verhuurd is en worden de gegevens van die huurovereenkomst opgenomen. De nieuwe houder van het zakelijk recht treedt voor de toekomst in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht verbonden zijn. Elke bepaling in de huurovereenkomst die het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt, wordt als ongeschreven beschouwd.”.

Artikel 26

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

- 1° In de titel worden de woorden “en onderverhuring” opgeheven;
- 2° In de tweede paragraaf, eerste lid, wordt de eerste zin aangevuld als volgt: “door middel van een standaarddocument bedoeld in artikel 200ter, § 2, van de Code” en de tweede zin wordt geschrapt.
- 3° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen als volgt: “De verhuurder deelt zijn akkoord of weigering van de overdracht mee binnen de dertig dagen na de ontvangst van het ontwerp in overeenstemming met titel X van de Code en artikel 4, § 2, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen.”;
- 4° in het derde lid wordt het woord “geweigerd” vervangen door het woord “aanvaard”;
- 5° in paragraaf 3 worden de woorden “de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217” ingevoegd na de woorden “van de huurovereenkomst”.

- 2° il est inséré un alinéa 2, libellé comme suit:
 «Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au premier janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.».

Article 25

L'article 229 du même Code est remplacé par ce qui suit:
 «Le bailleur informe avant la conclusion de la convention renfermant une alinéation de droit réel, le candidat-porteur de droit réel du fait que le bien est loué et il lui fournit une copie du contrat de bail.

Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail. Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur qui sont attachés à ce droit. Toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non écrite.».

Article 26

À l'article 230, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° dans l'intitulé de l'article, les mots «et sous-location» sont abrogés;
- 2° au paragraphe 2, l'alinéa 1^{er} première phrase est complété comme suit «au moyen du document standardisé visé à l'article 200ter, § 2, du Code» et la seconde phrase est abrogée;
- 3° au paragraphe 2, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:
 «Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code et de l'article 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.»;
- 4° à l'alinéa 3, le mot «refusée» est remplacé par le mot «acceptée»;
- 5° au paragraphe 3, les mots «, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217» sont insérés après les mots «du contrat de bail».

Artikel 27

- 1° In dezelfde Code wordt een artikel 230/1 getiteld “Onderverhuring” ingevoegd, waarin de tekst van paragrafen 5 en 6 van artikel 230, die paragrafen 1 en 3 worden, wordt opgenomen;
- 2° er wordt een nieuwe paragraaf 2 ingevoegd, luidende: “§ 2. Voorafgaand aan de onderverhuring moet de huurder aan de onderhuurder een kopie van de huurovereenkomst, de precontractuele informatie ontvangen op grond van artikel 217 en de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.”.

Artikel 28

In artikel 231 van dezelfde Code wordt een tweede lid ingevoegd, dat luidende:

“In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.”.

Artikel 29

In dezelfde Code wordt een artikel 233/1 ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Art. 233/1. Uithuiszetting zonder uitvoerbare titel.

§ 1. De verhuurder die overgaat tot een uitzetting uit de woning zonder op voorhand te beschikken over een uitvoerbare titel, is aan de huurder, de vorige huurder of de bewoner met titel een vergoeding verschuldigd die gelijk is aan achttien maanden huur.

§ 2. De verhuurder die opzettelijk en onrechtmatig de toegang tot de woning van de huurder belemmert, is aan de huurder of bewoner een vergoeding verschuldigd van maximaal achttien maanden huur.

§ 3. Op verzoek van de huurder of de bewoner stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank de in de eerste paragraaf bedoelde overtreding vast en beveelt hij de staking ervan, zelfs indien deze onder het strafrecht valt.

De op de eerste paragraaf gebaseerde vordering wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding. Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie. Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift:

- 1° de vermelding van dag, maand en jaar;
- 2° de namen, voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;
- 3° de namen en het adres van de natuurlijke of rechtspersoon tegen wie de vordering wordt gericht;
- 4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

Article 27

- 1° Il est inséré dans le même code un article 230/1 intitulé «sous-location» reprenant le texte des paragraphes 5 et 6 de l'article 230 qui deviennent les paragraphes 1er et 3;
- 2° un nouveau paragraphe 2 est inséré, rédigé comme suit: «§ 2. Préalablement à la sous-location, le locataire doit communiquer au sous-locataire copie du contrat de bail, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217 et de l'état des lieux d'entrée.».

Article 28

À l'article 231 du même Code, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit:

«Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.».

Article 29

Il est inséré dans le même Code un article 233/1, libellé comme suit:

«Art. 233/1. Expulsion sans titre exécutoire.

§ 1^{er}. Le bailleur qui procède à une expulsion du logement sans disposer au préalable d'un titre exécutoire est redevable vis-à-vis du locataire, de l'ancien locataire ou de l'occupant avec titre d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 2. Le bailleur qui entrave de manière délibérée et fautive l'accès au domicile du preneur, est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité maximale de dix-huit mois de loyer.

§ 3. À la demande du preneur ou de l'occupant le président du tribunal compétent constate la violation visée au paragraphe 1er et en ordonne la cessation, même pénalement réprimée.

L'action fondée sur le paragraphe 1er est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente. Sous peine de nullité, la requête contient:

- 1° l'indication des jours, mois et année;
- 2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen binnen drie tot acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de Procureur des Konings.”.

Artikel 30

In artikel 237, § 3, wordt het derde lid vervangen als volgt:
 “De verhuurder verstrekt aan de huurder op het ogenblik van de betekening van de opzegging of uiterlijk binnen de twee hierop volgende maanden, hetzij de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, hetzij een omstandig bestek, hetzij een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, hetzij een aannemingsovereenkomst, bij gebreke waarvan de huurder kan verzoeken de opzegging ongeldig te verklaren. Die vordering moet op straffe van verval uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.”.

Artikel 31

In artikel 238 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het tweede lid worden de woorden “of meermaals” opgeheven;
- 2° tussen het vierde en vijfde lid wordt het volgende lid ingevoegd:
 “Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur beëindigt in overeenstemming met het vorige lid, kan ook de huurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval is de huurder de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd.”.

Artikel 32

In artikel 240 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “Onverminderd artikel 221” opgeheven;
- 2° in het derde lid worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - het woord “Hij” wordt vervangen door de woorden “De rechter”;
 - het woord “eveneens” wordt opgeheven;
 - in de Franstalige versie worden de woorden “à ses frais” ingevoegd na de woorden “travaux effectués”;
- 3° een lid wordt ingevoegd tussen het derde en het vierde lid, luidende:
 “Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst geregistreerd is.”.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l’invite à comparaître dans le délai de trois à huit jours, après l’envoi du pli judiciaire.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.».

Article 30

À l’article 237, § 3, l’alinéa 3, est remplacé par ce qui suit:
 «Le bailleur communique au preneur lors de la notification du congé ou au plus tard dans les deux mois qui suivent, soit le permis d’urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d’une estimation détaillée du coût, soit un contrat d’entreprise, faute de quoi le preneur peut demander d’invalider le congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l’expiration du délai de préavis.».

Article 31

À l’article 238, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 2, les mots «ou plusieurs» sont abrogés;
- 2° il est inséré, entre les alinéas 4 et 5, l’alinéa suivant:
 «Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l’alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d’un mois. Dans ce cas, le preneur n’est pas redevable de l’indemnité prévue à l’alinéa précédent.».

Article 32

À l’article 240, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 1^{er}, les mots «Sans préjudice de l’article 221» sont abrogés;
- 2° à l’alinéa 3, les modifications suivantes sont apportées:
 - le mot «Il» est remplacé par les mots «Le juge»;
 - les mots «de même» sont abrogés;
 - dans la version francophone, les mots «à ses frais» sont ajoutés après les mots «travaux effectués»;
- 3° il est inséré un alinéa entre l’alinéa 3 et l’alinéa 4, libellé comme suit:
 «Si cette révision a pour effet d’augmenter le montant du loyer, elle n’est due que si le bail a été enregistré.».

Artikel 33

In artikel 241, eerste lid, van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° de woorden “waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder,” worden opgeheven;
- 2° de woorden “op kosten van de verhuurder” worden ingevoegd tussen de woorden “werken uitgevoerd” en “in het verhuurde goed”;
- 3° de woorden “met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 219, § 2.” worden toegevoegd na de woorden “in het verhuurde goed.”.

Artikel 34

In artikel 248 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in de eerste paragraaf worden de woorden “één van de in het volgende lid bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg” vervangen door de woorden “een huurwaarborg verstrekt, moet deze een van de in de volgende paragraaf genoemde vormen aannemen en mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur”;
- 2° paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

«§ 2. De in de eerste paragraaf bedoelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder vijf vormen aannemen:

 - 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;
 - 2° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling;
 - 3° een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
 - 4° een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;
 - 5° een persoonlijke borg.

De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vormen 1° tot 4° voor de studentenhuurovereenkomst.”;

- 3° paragraaf 3 wordt vervangen als volgt:

«§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder en verwerft de verhuurder voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.”;
- 4° In paragraaf 4 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Article 33

À l'article 241, alinéa 1er, du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° les mots «auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur,» sont abrogés;
- 2° les mots «aux frais du bailleur» sont insérés entre les mots «travaux effectués» et «dans le bien loué»;
- 3° les mots «à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 219, § 2.» sont ajoutés après les mots «dans le bien loué.».

Article 34

À l'article 248 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au premier paragraphe, les mots «une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative» sont remplacés par les mots «une garantie locative, celle-ci doit prendre une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant et ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer»;
- 2° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

«§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, cinq formes:

 - 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA;
 - 2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;
 - 3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;
 - 4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.
 - 5° une caution personnelle.

La caution personnelle est autorisée en cumul avec les modes 1° à 4° pour le bail étudiant.»;

- 3° le paragraphe 3 est remplacé comme suit:

«§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.»;
- 4° au paragraphe 4, les modifications suivantes sont apportées:

- de woorden “, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.” worden opgeheven;
 - de hoofdletter van de zin van het tweede lid wordt een kleine letter en wordt ingevoegd na de eerste zin, waarbij het woord “moet” voor de woorden “de financiële instelling” wordt geplaatst;
- 5° in paragraaf 5 worden de woorden “die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur” opgeheven.

Artikel 35

In artikel 249 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, wordt een derde lid ingevoegd, luidende: “In het in het eerste lid bedoelde geval, door de huurder met alle mogelijke rechtsmiddelen vastgesteld, kan het bedrag van de waarborg (vermeerderd met de gekapitaliseerde interest) in mindering worden gebracht op de huurprijs, en door de huurder worden geplaatst op een rekening die op zijn naam bij een financiële instelling is geopend.”;
- 2° in paragraaf 2 wordt een tweede lid ingevoegd, luidende: “Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 220, § 3, tweede lid. In het geval van een gebouw met meerdere appartementen dat door dezelfde persoon wordt beheerd, kan de huurwaarborg gedeeltematig worden bevroren in afwachting van de jaarlijkse afsluiting van de rekeningen. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand.”.

Artikel 36

In artikel 251 van dezelfde Code worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “op straffe van nietigheid,” opgeheven.
- 2° in het tweede lid worden na het woord “toestaan” de woorden “om een in artikel 240 bedoelde reden” ingevoegd.

OPHEFFING, INWERKINGTREDING EN OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 37

Artikelen 1728ter, 1728quater, en 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek worden opgeheven met betrekking tot woninghuurovereenkomsten en handelshuurovereenkomsten die betrekking hebben op een goed dat ook tot woning strekt voor de huurder.

- les mots «, celle-ci est d’un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.» sont abrogés;
- la majuscule de la phrase du second alinéa devient une minuscule pour être insérée à la suite de la première phrase;

- 5° au paragraphe 5, les mots «d’un montant équivalent à trois mois de loyer maximum» sont abrogés.

Article 35

À l’article 249 du même code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° au paragraphe 1^{er}, un alinéa 3 est inséré, libellé comme suit: «Dans le cas visé à l’alinéa 1er établi par le preneur par toute voie de droit, le montant de la garantie, majorée de l’intérêt capitalisé, peut être déduit des loyers et placé par le preneur sur un compte ouvert à son nom auprès d’une institution financière.»;
- 2° au paragraphe 2, un alinéa 2 est inséré, libellé comme suit: «Sous réserve d’une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l’article 220, § 3, alinéa 2. Dans le cas d’immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l’attente de la clôture annuelle des comptes. À défaut, le montant dû est majoré d’une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.».

Article 36

À l’article 251 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° à l’alinéa 1er les mots «À peine de nullité,» sont abrogés et la minuscule du mot qui suit devient une majuscule.
- 2° à l’alinéa 2, il est inséré, après le mot «loyer», les mots «pour un motif visé à l’article 240».

ABROGATION, ENTRÉE EN VIGUEUR ET MESURES TRANSITOIRES

Article 37

Les articles 1728ter et 1728quater, et 1733 de l’ancien Code civil sont abrogés pour ce qui concerne les baux d’habitation et les baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

Artikel 38

§ 1. Deze ordonnantie treedt in werking op de eerste dag van de maand die volgt op de termijn van 6 maanden vanaf de dag van bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van artikel 13, 3°, dat een gewestelijke administratieve sanctie invoert voor het niet verstrekken van precontractuele informatie. Deze sanctie treedt tegelijk met de Meetcode en ten laatste op de eerste dag van de maand volgend op de periode van één jaar vanaf de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad in werking.

§ 2. De artikelen 2 tot 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 tot 33 en 36 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten of op panden die bewoond of te huur aangeboden worden op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

§ 3. De artikelen 13, 15, 18, 20, 22 tot 24, 26, 27, 34 en 35 zijn van toepassing op huurovereenkomsten die zijn gesloten of verlengd na de inwerkingtreding ervan.

§ 4. Artikel 25 is van toepassing op de lopende huurovereenkomsten wanneer de vervreemding van het verhuurde goed na de inwerkingtreding van deze ordonnantie plaatsvindt.

§ 5. De artikelen 28 en 30 zijn van toepassing op lopende huurovereenkomsten, tenzij de huurder een opzegging heeft betekend aan de verhuurder vóór de inwerkingtreding van deze ordonnantie.

Article 38

§ 1^{er}. La présente ordonnance entre en vigueur le premier jour du mois qui suit le délai de 6 mois à dater du jour de sa publication au Moniteur belge sauf pour l'article 13, 3°, lequel insère une sanction administrative régionale au défaut d'information précontractuelle. Cette sanction entre en vigueur en même temps que le Code de mesurage et au plus tard le premier jour du mois qui suit le délai d'un an à dater du jour de sa publication au Moniteur belge.

§ 2. Les articles 2 à 12, 16, 17, 19, 21, 29, 31 à 33 et 36 sont applicables aux baux en cours ou aux biens occupés ou proposés à la location au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 3. Les articles 13, 15, 18, 20, 22 à 24, 26, 27, 34 et 35 sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

§ 4. L'article 25 est applicable aux baux en cours lorsque l'aliénation du bien loué est postérieure à l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

§ 5. Les articles 28 et 30 s'appliquent aux baux en cours sauf si un préavis a été notifié par le preneur au bailleur avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

VI. Amendement

NR. 1 (van de heren Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE mevr. Laurence WILLEMSE, mevr. Joëlle MAISON, mevr. Carla DEJONGHE, de heer Vincent DE WOLF, mevr. Françoise DE SMEDT)

Artikel34

Artikel 34, 2° van het ontwerp van ordonnantie wordt vervangen als volgt:

“2° Paragraaf 2 wordt vervangen als volgt:

“§2. De in § 1 bedoelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder vijf vormen aannemen:

- 1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een door de FSMA erkende financiële instelling;
- 2° een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een door de FSMA erkende financiële instelling.
- 3° een bankwaarborg bij een door de FSMA erkende financiële instelling die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
- 4° een zakelijke zekerheidsstelling bij een door de FSMA erkende financiële instelling op naam van de huurder;
- 5° een persoonlijke borg.

De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vormen 1° tot 4° voor de studentenhuurovereenkomst.”;

Verantwoording

De huurder die geen huurwaarborg kan betalen toestaan om in plaats daarvan een persoonlijke borg te betalen.

IV. Vote
du projet d'ordonnance

VI. Amendement

l'ensemble

N° 1 (de MM. Martin CASIER, Arnaud VERSTRAETE Mmes Laurence WILLEMSE, Joëlle MAISON, Carla DEJONGHE, M. Vincent DE WOLF, Mme Françoise DE SMEDT)

Article 34

L'article 34, 2° du projet d'ordonnance est remplacé comme suit:

« 2° Le §2 est remplacé par ce qui suit:

«Les garanties mentionnées au paragraphe 1^{er} peuvent prendre, au choix du preneur, cinq formes:

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par le FSMA;
- 2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;
- 3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;
- 4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom du locataire;
- 5° une caution personnelle.

La caution personnelle est autorisée en cumul avec les modes 1° à 4° pour le bail étudiant.»;

Justification

Permettre au locataire qui n'aurait pas l'occasion de constituer une garantie locative d'apporter à la place une caution personnelle.