



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 60.380/3
van 3 januari 2017

avis 60.380/3
du 3 janvier 2017

over

sur

een voorontwerp van
ordonnantie 'houdende de
regionalisering van de
woninghuurovereenkomst'

un avant-projet d'ordonnance
'visant la régionalisation du
bail d'habitation'

Op 31 oktober 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie, verzocht binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 2 januari 2017, een advies te verstrekken over een voorontwerp van ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 december 2016. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Johan PUT en Bruno PEETERS, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Koen MUYLLE, staatsraad.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 januari 2017.

*

Le 31 octobre 2016, le Conseil d’État, section de législation, a été invité par la Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l’Environnement et de l’Énergie, à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé jusqu’au 2 janvier 2017, sur un avant-projet d’ordonnance ‘visant la régionalisation du bail d’habitation’.

L’avant-projet a été examiné par la troisième chambre le 20 décembre 2016. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jan SMETS et Koen MUYLLE, conseillers d’État, Johan PUT et Bruno PEETERS, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Pierrot T’KINDT, auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l’avis a été vérifiée sous le contrôle de Koen MUYLLE, conseiller d’État.

L’avis, dont le texte suit, a été donné le 3 janvier 2017.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van ordonnantie strekt er in hoofdzaak toe om voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest een eigen regeling tot stand te brengen op het vlak van de woninghuur. Daartoe wordt een titel XI (“Woninghuurovereenkomsten”) ingevoegd in de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) (artikel 12 van het ontwerp). Die titel XI bevat, naast twee algemene bepalingen (hoofdstuk I, lees: 1), een uitgebreid hoofdstuk 2 met gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten, een hoofdstuk 3 over huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder, een hoofdstuk 4 met regels eigen aan de studentenhuurovereenkomst, een hoofdstuk 5 met specifieke regels voor medehuur, een hoofdstuk 6 met een machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om te voorzien in afwijkende regels voor de intergenerationele en solidaire woning en een hoofdstuk 7 over de glijdende huurovereenkomst.

Daarnaast worden een aantal definities ingevoegd in de Brusselse Huisvestingscode (artikel 3) en wordt in titel X ervan, waarvan het opschrift wordt gewijzigd (artikel 6), een hoofdstuk IV/1 (“Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen”) ingevoegd waarin de informatiegegevens worden bepaald die een verhuurder kan inwinnen bij een kandidaat-huurder en waarin wordt voorzien in een vrijwaringsclausule (artikelen 8 tot 11 van het ontwerp).

Tevens worden een aantal bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode aangepast aan de voormelde regelingen (artikelen 4, 5 en 7).

Voorts worden verschillende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op de huur van onroerende goederen gewijzigd, niet van toepassing verklaard of opgeheven, en worden verschillende uitvoeringsbesluiten betreffende zulke huurovereenkomsten opgeheven (artikel 13).

Ten slotte wordt de temporele werking van de ontworpen regeling vastgesteld (artikel 14).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van ordonnantie gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

BEVOEGDHEID

3.1. Sinds de zesde Staatshervorming wordt in artikel 6, § 1, IV, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ bepaald dat de gewesten wat de huisvesting betreft bevoegd zijn voor “de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid” (1°) en voor “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan” (2°).²

Er kan worden aangenomen dat de ontworpen regeling, onder voorbehoud van hetgeen hieronder wordt opgemerkt, die aangelegenheden regelt en derhalve tot de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest behoort.

Voor de ontworpen bepalingen die de woninghuurprijzen regelen,³ kan tevens een beroep worden gedaan op de bevoegdheid van de gewesten om de prijzen te regelen in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren (artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

3.2. Een aantal bepalingen van het ontwerp lijken evenwel aangelegenheden te regelen die tot de bevoegdheid van de federale overheid of van de gemeenschappen behoren.

Zo wordt in het ontworpen artikel 233, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp) bepaald dat de partijen enkel na het ontstaan van een geschil kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen. Zodoende wordt de mogelijkheid geregeld om een arbitrageovereenkomst te sluiten, wat tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort.⁴

Hetzelfde geldt voor het ontworpen artikel 248, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode, dat in afwijkingen voorziet van “de wet op het statuut en het besluit op de kredietinstellingen van 25 april 2014” (lees: de wet van 25 april 2014 ‘op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen’) en op hoofdstuk 1 (“Consumentenkrediet”) van titel IV (lees: 4) (“Kredietdiensten”) van boek VII (“Betalings- en kredietdiensten”) van het Wetboek van economisch recht, waardoor een aangelegenheid wordt geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is.⁵

In het ontworpen artikel 248, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling. Vermits een opdracht wordt gegeven

² Naar luid van artikel 4, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse Instellingen’ heeft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest dezelfde bevoegdheden als het Vlaamse Gewest en het Waalse Gewest.

³ Zie inzonderheid de ontworpen artikelen 224, 240 en 241 van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp) en het ontworpen artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp).

⁴ Zie dienaangaande artikel 1676 van het Gerechtelijk Wetboek.

⁵ Zie artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

aan het OCMW, wordt een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.⁶

De ordonnantiegever moet, om die bepalingen te kunnen aannemen, een beroep doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die reglementering als noodzakelijk kan worden beschouwd voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de ontworpen bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

Voor zover dat al niet is gebeurd,⁷ moet in de memorie van toelichting bij het ontwerp worden aangetoond dat aan die voorwaarden is voldaan.

3.3. Uit een aantal bepalingen van het ontwerp vloeit voort dat de vrederechter uitspraak doet over geschillen betreffende de totstandkoming van de huurovereenkomst, de plaatsbeschrijving en de kosten en lasten,⁸ waarbij een enkele maal wordt bepaald dat “de zaak aanhangig gemaakt (...) [wordt] bij verzoekschrift”.⁹ In de ontworpen artikelen 220, § 3, derde lid, laatste zin, en 249, § 2, laatste zin, van de Brusselse Huisvestingscode wordt ten slotte bepaald dat het vonnis van de vrederechter waarbij een deskundige wordt aangesteld om over te gaan tot een plaatsbeschrijving, niet vatbaar is voor beroep en dat de rechterlijke beslissing tot vrijgave van de huurwaarborg uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement.

De omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges behoren tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever.¹⁰

Behoudens wat de ontworpen artikelen 220, § 3, derde lid, laatste zin, en 249, § 2, laatste zin, van de Brusselse Huisvestingscode betreft, lijkt voor de voormelde bepalingen van het ontwerp ook geen beroep te kunnen worden gedaan op de impliciete bevoegdheden. Uit de artikelen 591, 1°, en 1344*bis*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek vloeit immers voort dat de vrederechter, ongeacht het bedrag van de vordering, kennis neemt van geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en dat elke vordering inzake de huur van goederen wordt ingeleid bij verzoekschrift. Vermits de ontworpen bepalingen enkel herhalen wat reeds uit de

⁶ Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

⁷ Zo wordt in de memorie van toelichting bij het ontworpen artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode een verantwoording gegeven voor het verbod voor een financiële instelling om een waarborg te weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Er wordt evenwel niet verantwoord waarom hoofdstuk 1 van titel 4 van boek VII van het Wetboek van economisch recht niet van toepassing wordt verklaard en waarom een opdracht wordt gegeven aan het OCMW.

⁸ Zie de ontworpen artikelen 218, § 2, tweede lid, 220, § 3, derde lid, en 225, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp).

⁹ Zie nogmaals het ontworpen artikel 220, § 3, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

¹⁰ Zie o.m.: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3 tot B.5; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4 en B.5; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3 en B.4.2; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.5.2.

federale regelgeving voortvloeit, valt niet in te zien waarom ze noodzakelijk zouden zijn voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

In de voormelde bepalingen moet derhalve worden verwezen naar de “bevoegde rechter” of de “rechter”¹¹ en moeten de woorden “door verzoekschrift” worden weggelaten.

3.4. Naar luid van het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode verklaart de rechter de huurovereenkomst “afgesloten” (lees: gesloten) door een persoon die, sinds minder dan tien jaar “in herhaling” (lees: en in staat van herhaling), een veroordeling heeft opgelopen “in toepassing van hoofdstuk 3, quater van titel VIII, van boek 2 van het strafwetboekcode” (lees: met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek), nietig. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande vooropgesteld dat met die bepaling wordt beoogd om “de huurovereenkomsten afgesloten door huisjesmelkers op meer radicale wijze te *bestrafen*”.

Uit het ontwerp en uit de memorie van toelichting valt niet met zekerheid op te maken welke rechter met die bepaling wordt gevisieerd.

Indien hiermee wordt bedoeld dat de strafrechter, die een persoon in staat van herhaling veroordeelt met toepassing van de voormelde bepalingen van het Strafwetboek, bij wijze van bijkomende straf de door die persoon gesloten huurovereenkomsten nietig verklaart, zou het gaan om een straf waarin boek I van het Strafwetboek niet voorziet. In dat geval is het eensluidend advies van de Ministerraad vereist,¹² en kan de ontworpen bepaling zonder dat advies geen doorgang vinden.

Wellicht is dat niet het opzet van de stellers van het ontwerp en wordt met “de rechter” die de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreekt, de burgerlijke rechter bedoeld aan wie de huurder, wanneer de in het ontworpen artikel 219, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen niet vervuld zijn, met toepassing van het ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van diezelfde code de uitvoering van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt.¹³ In dat geval worden de gevolgen voor de huurovereenkomst geregeld van de niet-naleving van de voormelde vereisten waaraan het gehuurde goed moet beantwoorden, in het bijzondere geval dat de verhuurder veroordeeld is met toepassing van de voormelde bepalingen van het Strafwetboek. Een dergelijke regeling kan geacht worden deel uit te maken van de bevoegdheid van de gewesten inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen.

¹¹ Zoals overigens reeds het geval is in de ontworpen artikelen 217, § 2, tweede lid, 219, §§ 3 tot 5, en 241, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

¹² Artikel 11, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

¹³ Uit de memorie van toelichting kan worden opgemaakt dat met de woorden “[i]n afwijking van paragraaf 3” in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt beoogd af te wijken van de keuze die de huurder heeft om, wanneer de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting niet vervuld zijn, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met die vereisten, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen. Het lijkt niet de bedoeling om ook af te wijken van de bepaling dat de huurder die vordering kan instellen indien de in het ontworpen artikel 219, § 2, bepaalde elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting niet zijn vervuld. Nog los van de vraag naar de evenredigheid ervan, zou een regeling waarbij de ontbinding van de huurovereenkomst kan worden gevraagd los van de staat van het gehuurde goed, niet thuishoren in een afdeling die de staat van gehuurde goed betreft.

3.5. Naar luid van het ontworpen artikel 227, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode rust de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder en zijn de kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie volledig te zijn ten laste.

De registratie van de huurovereenkomst is opgelegd om er een vaste datum aan te geven en om de huurovereenkomst tegenwerpbaar te maken aan derden. Die datum is van belang voor de berekening van de duur van de huur en van opzeggingstermijn. Het tegenwerpbare karakter van de huurovereenkomst bepaalt mede de gevolgen ingeval het verhuurde goed wordt vervreemd.

Ook al zijn de registratierechten waartoe de registratie van de huurovereenkomst aanleiding geeft, geen gewestelijke belastingen in de zin van artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 ‘betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten’, en behoren ze derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid, kan gelet op het voorgaande worden aangenomen dat het instellen van een registratieverplichting behoort tot de bevoegdheid van de gewesten inzake “de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan”.

Hetzelfde geldt voor de bepaling dat de kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie volledig ten laste van de verhuurder zijn. Met die bepaling wordt niet zozeer beoogd te regelen wie de registratierechten moet betalen; veeleer wordt verhinderd dat de verhuurder die tot de betaling van de registratierechten is gehouden,¹⁴ die kosten afwentelt op de huurder.¹⁵

VORMVEREISTEN

4. Artikel 3, 2°, van de ordonnantie van 29 maart 2012 ‘houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ bepaalt dat iedere minister voor elk wetgevend of reglementair ontwerp een evaluatieverslag moet opstellen van de impact ervan op de respectieve situatie van vrouwen en mannen, “gendertest” genaamd.¹⁶

In artikel 13, § 1, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 ‘houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’ wordt bepaald dat de gendertest, die als bijlage bij dat besluit is gevoegd, wordt ingevuld door de personen die de nieuwe reglementering opstellen. Met betrekking tot het voorliggende ontwerp blijkt uit het dossier dat is bezorgd aan de Raad van State niet dat die gendertest is ingevuld.

¹⁴ Zie artikel 35, eerste lid, 7°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

¹⁵ Het gaat om een maatregel ter bescherming van de huurder, waardoor de ontworpen regeling kwalificeert als een bepaling van dwingend recht (vgl. Cass. 23 oktober 2009, C.08.0193 F, *Arr.Cass.*, 2009, p. 2475, nr. 613).

¹⁶ Tijdens de parlementaire voorbereiding van de ordonnantie van 29 maart 2012 is uitdrukkelijk bevestigd dat dit vormvereiste verplicht is voor elk wetgevend of reglementair ontwerp (zie adv.RvS 48.988/AV/4 van 31 januari 2011 over een voorontwerp dat tot die ordonnantie heeft geleid, *Parl.St.* Br.H.Parl. 2010-11, nr. A-191/1, 14-15, alsook het commissieverslag, *Parl.St.* Br.H.Parl. 2011-12, nr. A-191/2, 14 en 16-19).

Noch in de voormelde ordonnantie, noch in het uitvoeringsbesluit ervan kan een uitzonderings- of vrijstellingsgrond worden gevonden op grond waarvan de gendertest voor bepaalde materies niet verplicht zou zijn. In het model van de gendertest, gevoegd als bijlage bij het voormelde uitvoeringsbesluit, komen weliswaar in rubriek I, C, een aantal gevallen voor van niet-toepassing door ontheffing, alsook, in rubriek I, D, twee vragen aan de hand waarvan kan worden bepaald of het uitvoeren van de gendertest hetzij irrelevant en dus onnodig is, hetzij relevant is en dus moet worden uitgevoerd. Indien de ontworpen regeling noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks betrekking heeft op personen (vraag D.1) én indien in het toepassingsgebied ervan geen onevenwicht bestaat tussen vrouwen en mannen (wat betreft middelen, rechten, deelname, waarden, enz.) (vraag D.2), moet de gendertest niet worden uitgevoerd. Om dat laatste te kunnen aantonen, moet de gendertest evenwel worden ingevuld, in elk geval wat betreft rubriek I, en samen met het voorontwerp van ordonnantie aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering worden voorgelegd, conform artikel 13 van het voormelde uitvoeringsbesluit.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5. Het om advies voorgelegde ontwerp is bijzonder slordig opgesteld. Zo bevat de aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, voorgelegde tekst onderdelen die geschrapt zijn, evenals talrijke schrijf- en tikfouten (“l’article 0, § 5”¹⁷, “articles 224 et 2416” in plaats van “articles 224 en 241”,¹⁸ “artikel 2394, § 2” in plaats van “artikel 239, § 2”,¹⁹ “rechthuurprijzen” in plaats van “richthuurprijzen”,²⁰ “volgens” in plaats van “volgend”,²¹ “secondair” in plaats van “secundair”,²² ...), worden leestekens foutief gebruikt,²³ en is de nummering gebrekkig.²⁴ Bovendien vertoont het ontwerp ook talrijke wetgevingstechnische tekortkomingen.²⁵ Het ontwerp dient in dat opzicht nog grondig te worden nagezien.

¹⁷ Het ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode. Zie dienaangaande ook opmerking 42.

¹⁸ Het ontworpen artikel 238, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

¹⁹ Het ontworpen artikel 240, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

²⁰ Het ontworpen artikel 224, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

²¹ Het ontworpen artikel 230, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

²² Het ontworpen artikel 253, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

²³ Zie bijvoorbeeld het ontworpen artikel 200/2, § 1, 1° tot 7°, van de Brusselse Huisvestingscode waar op het einde van elk zinsdeel nu eens een punt, dan weer een puntkomma of helemaal geen leesteken wordt gebruikt. Zie ook de ontworpen artikelen 219, § 5, 229, derde lid, 230, § 1, eerste lid, 233, § 1, 240, en 256, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

²⁴ Zo ontbreekt bijvoorbeeld in de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 253, de verwijzing naar “§ 1”.

²⁵ Zo wordt in verschillende bepalingen van het ontwerp rechtstreeks naar een paragraaf verwezen door gebruik te maken van een paragraafteken in plaats van het woord “paragraaf” (zie bijvoorbeeld het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp) en artikel 13, § 1, van het ontwerp). Voorts zijn verschillende bepalingen van het ontwerp imperatief gesteld (zie bijvoorbeeld de ontworpen artikelen 200/2, § 2, eerste lid, 217, § 1, tweede lid, 218, § 5, tweede lid, 219, §§ 1 en 2, eerste en derde lid, en 4, derde lid, 222, § 1, eerste lid, en tweede lid, 2° en 3°, 230, §§ 3 en 5, zevende en achtste lid, 261, §§ 1, 5, tweede lid, en 6, eerste lid, en 264, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode – artikelen 10 en 12 van het ontwerp). Gebiedend woordgebruik is in een regelgevende tekst evenwel overbodig, zodat om een verplichting weer te geven geen gebruik is te maken van werkwoordsvormen als “moeten” of “dienen te”, of van soortgelijke uitdrukkingen, maar wel van het werkwoord dat de handeling in kwestie weergeeft, vervoegd in de tegenwoordige tijd.

Hetzelfde geldt voor de taalkundige kwaliteit van de Nederlandse tekst van het ontwerp, die veel te wensen overlaat. Louter bij wijze van voorbeeld kan worden gewezen op het volgende:

- het werkwoord “voorzien” moet worden vervangen door “voorzien in” of “bepalen”;²⁶
- het woord “modaliteiten” moet worden vervangen door “voorwaarden” of “nadere regels”;²⁷
- wanneer de zinsnede “de SVK” wordt gebruikt als meervoud, schrijve men “de SVK’s”;²⁸
- als het geen betrekking heeft op personen, moet het werkwoord “toelaten” worden vervangen door “mogelijk maken”;²⁹
- tenzij het wordt gebruikt als bijwoord,³⁰ moet het woord “voorafgaandelijk” worden vervangen door “voorafgaand”;³¹
- de woorden “dommages et intérêts” in de Franse tekst moet consequent worden vertaald als “schadevergoeding”;^{32,33}
- de woorden “intredende” en “uittredende plaatsbeschrijving” moeten worden vervangen door “plaatsbeschrijving bij intrede” en “bij uittreden”;³⁴
- het werkwoord “overmaken” moet worden vervangen door “bezorgen” of “overhandigen”;³⁵
- het woord “eenzelfde”, dat de betekenis heeft van “een soortgelijk(e)”, moet worden vervangen door “een zelfde” of “hetzelfde”.³⁶

²⁶ Zie onder meer de ontworpen artikelen 2, § 1, 32°, 34° en 35°, 262, § 2, en 263 van de Brusselse Huisvestingscode.

²⁷ Zie onder meer de ontworpen artikelen 2, § 1, 35°, 261, § 5, 253, § 1, 262, § 1, en 265, § 3, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

²⁸ Zie onder meer de ontworpen artikelen 200/1, eerste lid, en 200/2, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

²⁹ Zie onder meer het ontworpen artikel 200/2, § 1, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode.

³⁰ Zie het ontworpen artikel 230, § 5, zevende lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

³¹ Zie de ontworpen artikelen 217, § 1, eerste lid, inleidende zin, 218, § 5, eerste lid, 11°, 221, § 2, 230, §§ 1 en 3, 240, eerste en vijfde lid, en 242 van de Brusselse Huisvestingscode.

³² Schadevergoeding wordt in de Nederlandse rechtstaal gewoonlijk geacht vergoedende interessen mede te omvatten.

³³ Vgl. de ontworpen artikelen 217, § 2, eerste lid, en 219, §§ 3, derde lid, en 4, eerste en tweede lid, met het ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

³⁴ Zie de ontworpen artikelen 220, §§ 1, tweede lid, 2 en 3, eerste lid, en 230, § 4, eerste en vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode. Vgl. met het ontworpen artikel 230, § 3, van diezelfde code.

³⁵ Zie het ontworpen artikel 230, §§ 3 en 5, tweede en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ook de overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst moet door de stellers van het ontwerp nog eens grondig worden gecontroleerd. In dat verband moet de aandacht van de stellers van het ontwerp erop worden gevestigd dat de Nederlandse en de Franse tekst van de ontworpen ordonnantie gelijkelijk authentiek zijn. Die juridische gelijkwaardigheid van de twee taalversies moet ook blijken uit de taalkundige kwaliteit en de onderlinge overeenstemming ervan.

6. Alle onderdelen van de Brusselse Huisvestingscode die worden aangevuld, gewijzigd of opgeheven bij de artikelen 3 tot 8 van de aan te nemen ordonnantie hebben het voorwerp uitgemaakt van een vervanging bij de ordonnantie van 11 juli 2013 ‘tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode’. Dat behoort vooraan in die artikelen van het ontwerp te worden aangegeven.³⁷

7. Vermits de Brusselse Huisvestingscode thans reeds artikelen telt met een *bis*-nummer, verdient het om de eenvormigheid van die nummering te waarborgen aanbeveling dat de artikelen die worden ingevoegd bij de artikelen 9 tot 11 van de aan te nemen ordonnantie evenzeer een Latijnse nummering (artikelnummers gevolgd door *bis* tot *quater*) krijgen, in plaats van een schuine streep en de cijfers 1 tot 3.³⁸

8. Nog ter wille van de eenvormigheid verdient het aanbeveling om af te zien van de vermelding van een opschrift bij verschillende, maar niet alle artikelen die bij het ontwerp in de Brusselse Huisvestingscode worden ingevoegd,³⁹ temeer daar die werkwijze tot dusver in die ordonnantie nog niet is toegepast.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Indieningsbesluit

9. De ontworpen tekst dient te worden voorzien van een indieningsbesluit.

Artikel 2

10.1. In artikel 2, 1°, van het ontwerp wordt de Brusselse Huisvestingscode omschreven als “de Brusselse Huisvestingscode zoals aangenomen door de ordonnantie van 17 juli 2003, gewijzigd door de ordonnanties van 26 juli 2013 en 8 mei 2014”. Zodoende wordt evenwel een statische verwijzing naar de Brusselse Huisvestingscode gehanteerd, wat allicht niet de bedoeling

³⁶ Zie de ontworpen artikelen 2, § 1, 34°, en 237, § 3, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

³⁷ *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, aanbeveling nr. 113, a), te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

³⁸ Waarbij verwijzingen naar die bepalingen elders in het ontwerp dienovereenkomstig moeten worden aangepast: zie bv. het ontworpen artikel 217, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode (artikel 12 van het ontwerp).

³⁹ De ontworpen artikelen 224, 225, 229 tot 231, 234 tot 252 en 263 van de Code hebben geen bijbehorend opschrift.

is van de stellers van het ontwerp. Bijgevolg moeten de verwijzingen naar de wijzigende ordonnanties worden weggelaten.

10.2. In artikel 2, 3°, van het ontwerp wordt bepaald wat “[v]oor de toepassing van deze ordonnantie” moet worden verstaan onder het begrip “Minister”. Dat woord wordt evenwel niet gebruikt in de bepalingen die uitsluitend eigen zijn aan de aan te nemen ordonnantie.⁴⁰ Bijgevolg moet die bepaling worden weggelaten.

Artikel 3

11.1. In het ontworpen artikel 2, § 1, 31°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt een definitie opgenomen van het woord “studentenwoninghuurovereenkomst” (“bail de logement étudiant”). Verder in het ontwerp, inzonderheid in de ontworpen titel XI, hoofdstuk 4, van de Brusselse Huisvestingscode,⁴¹ wordt evenwel het begrip “studentenhuurovereenkomst” (“bail étudiant”) gebruikt. Die terminologie moet eenvormig worden gemaakt.

11.2. In de voormelde definitie van een studentenwoninghuurovereenkomst kunnen de woorden “door of voor rekening van een student” eraan doen twijfelen of zo een overeenkomst kan worden gesloten in naam van een student, maar voor rekening van één of meer derden (bijvoorbeeld de ouders van de student). Uit de memorie van toelichting blijkt nochtans dat beoogd wordt dat de definitie ook die hypothese kan omvatten. Bijgevolg is het beter te schrijven “door of voor een student”.

11.3. Uit het ontworpen artikel 2, § 1, 31°, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat, opdat er sprake zou zijn van een studentenhuurwoningovereenkomst, een student het bewijs moet leveren van zijn inschrijving in “een instelling voor secundair of hoger onderwijs georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een Gemeenschap, ingeschreven is bij de bevoegde jury van een Gemeenschap [lees: bij de bevoegde centrale examencommissie van een gemeenschap], of in een instelling die hoger onderwijs organiseert”.

Voor het hoger onderwijs volstaat het derhalve dat de student in kwestie is ingeschreven in een instelling die dat hoger onderwijs organiseert, ook al is ze niet georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een gemeenschap. Voor het secundair onderwijs, daarentegen, is vereist dat de student is ingeschreven in een door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling. Er kan derhalve geen studentenwoninghuurovereenkomst worden gesloten wanneer een student is ingeschreven in een instelling voor secundair onderwijs die niet is georganiseerd, gesubsidieerd of erkend door een gemeenschap.

Zodoende ontstaat een dubbel verschil in behandeling: vooreerst tussen, enerzijds, een student die is ingeschreven in een niet door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor secundair onderwijs en, anderzijds, een student die is ingeschreven in een niet door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor hoger

⁴⁰ Het begrip komt weliswaar voor in het ontworpen artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp), doch de definitie in artikel 2, 3°, van het ontwerp kan geen uitwerking hebben op die bepaling.

⁴¹ Maar ook in het ontworpen artikel 226 van de Brusselse Huisvestingscode.

onderwijs; vervolgens tussen een student die is ingeschreven in een niet door een gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor secundair onderwijs en, anderzijds, een student die is ingeschreven in een door de gemeenschap georganiseerde, gesubsidieerde of erkende instelling voor secundair onderwijs. Terwijl de eerste categorie van personen telkens niet in aanmerking komt voor een studentenwoninghuurovereenkomst, is dat wel het geval voor de tweede categorie van personen.

Dat verschil in behandeling berust weliswaar op een objectief criterium, namelijk het gegeven dat de instelling al dan niet is georganiseerd, erkend of gesubsidieerd door een gemeenschap. De stellers van het ontwerp moeten evenwel ook kunnen aantonen dat het redelijk is verantwoord, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; de beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie zijn geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

In de memorie van toelichting wordt hieromtrent geen enkele verantwoording gegeven. Het is de Raad van State, afdeling Wetgeving, ook niet duidelijk wat het doel is van het voormelde verschil in behandeling. Hoe dan ook valt te betwijfelen of dat verschil in behandeling redelijk kan worden verantwoord. Dat lijkt alleszins niet het geval te zijn wanneer het om instellingen gaat waarvan de studiebewijzen door een gemeenschap als gelijkwaardig worden beschouwd, wat met name het geval is voor de Europese en sommige internationale scholen.⁴²

⁴² Zie dienaangaande artikel 110/29, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Secundair Onderwijs, waarin wordt bepaald dat “ouders die hun leerplichtige kinderen inschrijven in één van volgende scholen, geen verklaring van huisonderwijs met bijhorende informatie [dienen] in te dienen:

1° Europese scholen;

2° internationale scholen die door het International Baccalaureate (IB) te Genève geaccrediteerd zijn;

3° internationale scholen waarvan de studiebewijzen, na een gelijkwaardigheidsonderzoek door het Agentschap voor Kwaliteit in het Onderwijs, als gelijkwaardig worden beschouwd;

4° scholen in het buitenland, waar het leerplichtige kind contactonderwijs volgt.”

Zie ook artikel 3, eerste lid, 2° en 3°, van het decreet van de Franse Gemeenschap van 25 april 2008 ‘fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’ en de besluiten van de Regering van de Franse Gemeenschap van 17 mei 1999 ‘établissant l’équivalence entre certains titres étrangers de fin d’études secondaires et le certificat homologué d’enseignement secondaire supérieur’, van 23 september 2010 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par le Lycée français Jean Monnet comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 24 februari 2011 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la “World International School” comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 31 maart 2011 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la “British Junior Academy of Brussels” comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 26 januari 2012 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la “BEPS International School” comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’, van 13 juni 2013 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par la “Brussels International Catholic School (BICS)” comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’ en van 27 maart 2014 ‘reconnaissant l’enseignement dispensé par le Groupe scolaire Agnès School comme permettant de satisfaire à l’obligation scolaire conformément à l’article 3 du

Artikel 4

12. Artikel 4 van het ontwerp is in verschillende opzichten gebrekkig. Zonder de ontworpen regeling inhoudelijk te wijzigen, moet die bepaling als volgt luiden:

“In artikel 4 van de Code, vervangen bij de ordonnantie van 11 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de inleidende zin van paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “Onverminderd artikel 2 van afdeling 2 van hoofdstuk 2 van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan, moeten de” vervangen door het woord “De”;

2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “, onverminderd de voorschriften van afdeling 2 van hoofdstuk II van Titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en de uitvoeringsbesluiten hiervan” opgeheven;

3° het artikel wordt aangevuld met een paragraaf 4, luidende: ‘§ 4. Dit artikel laat elke andere regelgeving onverlet die van toepassing is op een woning of een onroerend goed en die geen deel uitmaakt van de minimale normen vermeld in paragraaf 1, eerste lid, zoals de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vermeld in artikel 87, 1, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen.’”

Evenwel moet worden opgemerkt dat het ontworpen artikel 4, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig is. De inhoud van de overige paragrafen van dat artikel is immers niet van aard om aannemelijk te maken dat ermee afbreuk wordt gedaan aan andere regelgeving. Het ontworpen artikel 4, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode kan dan ook beter worden weggelaten.

Artikel 10

13. In het ontworpen artikel 200/2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de limitatieve lijst⁴³ van gegevens bepaald die een verhuurder kan inwinnen bij de kandidaat-huurder met wie hij een huurovereenkomst wenst te sluiten.

Bij de bespreking van die opsomming in de memorie van toelichting wordt meermaals vooropgesteld dat de weigering van een kandidaat-huurder om bepaalde van die gegevens, zoals die over zijn status, gezinssamenstelling of een communicatiemiddel, mee te delen, geen grond kan zijn voor de verhuurder om te weigeren om de huurovereenkomst te sluiten. Dat blijkt echter geenszins uit de tekst van het ontwerp. Integendeel, vermits luidens het ontworpen artikel 200/2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode de verhuurder die gegevens kan

décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l’obligation scolaire en dehors de l’enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française’.

⁴³ Onder voorbehoud van hetgeen in het ontworpen artikel 220/2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald.

inwinnen, wordt minstens gesuggereerd dat wanneer de verhuurder weigert om een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat één van die gegevens mee te delen, er geen (vorm van) discriminatie kan zijn.

Tevens wordt in de memorie van toelichting vooropgesteld dat “het ontwerpartikel [oplegt] dat noch de herkomst, noch de aard van het bedrag van de middelen waarover de huurder beschikt, in aanmerking mag worden genomen door de verhuurder, om elke discriminatie in samenhang met de status van de huurder (sociaal, professioneel of ander te vermijden)”. In het ontworpen artikel 200/2, § 1, 7°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel niets van die aard bepaald. Die beperking kan ook niet worden afgeleid uit de precisering dat de verhuurder “de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer” in acht moet nemen.⁴⁴

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Artikel 11

14. In het ontworpen artikel 200/3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat een onderscheid op grond van een van de beschermde criteria geen aanleiding geeft tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet (lees: deze ordonnantie) “wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet”.

Uit de memorie van toelichting blijkt evenwel dat niet wordt beoogd deze vrijwaringsclausule te beperken tot wettelijke bepalingen die een dergelijk onderscheid opleggen: elke “wetgeving of reglementering die het onderscheid organiseert op basis van de beschermde criteria” kan het onderscheid verantwoorden.

Derhalve schrijve men op het einde van die bepaling “opgelegd bij of krachtens een wet, decreet of ordonnantie”, en vervange men in het tweede lid het woord “wet” door “wet, decreet of ordonnantie”.

Artikel 12

15. Artikel 12 van het ontwerp strekt ertoe een titel XI (“Woninghuurovereenkomsten”) in de Brusselse Huisvestingscode in te voegen, met de artikelen 215 tot 267. Omtrent die bepalingen moet het volgende worden opgemerkt.

⁴⁴ Die precisering is overigens evident en in haar algemeenheid zonder zeggingskracht. Er kan eventueel worden verwezen naar de specifieke regel(s) die met die vermelding zou(den) worden beoogd, zo niet wordt zij beter weggelaten.

Ontworpen artikel 217 van de Brusselse Huisvestingscode

16.1. Luidens het ontworpen artikel 217, § 1, eerste lid, 2° en 3°, van de Brusselse Huisvestingscode deelt de verhuurder “[o]nverminderd artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek” voorafgaandelijk aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst de huurprijs en, onder meer, de gemeenschappelijke lasten mee aan de huurder. In artikel 1716, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat in elke officiële of publieke mededeling voor de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld. Die bepaling bevat daarnaast geen gegevens die niet in het ontworpen artikel 217, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode voorkomen. De informatieplicht waarin de laatst vermelde bepaling voorziet, is derhalve ruimer dan die waarin in artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek wordt voorzien. Bijgevolg schrijven men in de inleidende zin van het ontworpen artikel 217, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode “Mede overeenkomstig artikel 1716, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek” (in plaats van “Onverminderd artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek”).

16.2. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 217, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijven men “De Regering kan de informatiegegevens vermeld in het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen, kan bepalen welke van die gegevens of van de gegevens die zij uitvaardigt in de aankondiging voor de verhuur worden vermeld, en kan (...)” (niet: “De Regering mag de informatiegegevens bedoeld bij het eerste lid nader omschrijven en vervolledigen en mag bepalen welke gegevens of welke hij uitvaardigt die in de aankondiging voor de verhuur vermeld moeten worden en ...”).

17. Luidens het ontworpen artikel 217, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de huurder die onjuiste gegevens meedeelt aan de verhuurder, met name deze bedoeld in artikel 200/2 van die code, bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

In zoverre die bepaling ertoe beperkt blijft te verwijzen naar de burgerrechtelijke gevolgen van een foutieve mededeling van gegevens door de huurder aan de verhuurder, is ze overbodig. De ordonnantiegever moet niet bepalen dat de algemene verbintenisrechtelijke regels, waaronder de contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid, van toepassing zijn. Die toepassing vloeit immers uit de relevante bepalingen van het Burgerlijk Wetboek zelf voort.

Indien deze bepaling toch wordt behouden, zou in het ontworpen artikel 217, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode nader moeten worden gepreciseerd welke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek worden bedoeld.⁴⁵ Vermits voor de rechtsgevolgen van de mededeling van onjuiste gegevens wordt verwezen naar hetgeen in het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald, wordt in ieder geval beter geen gewag gemaakt van een bestraffing met sancties.

⁴⁵ Behoudens de in artikel 1147 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde contractuele aansprakelijkheid, en de in artikel 1382 van hetzelfde Wetboek geregelde buitencontractuele aansprakelijkheid, ziet de Raad van State op het eerste gezicht niet in welke andere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in dit geval relevant zouden kunnen zijn.

Ontworpen artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode

18. Het ontworpen artikel 218, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode betreft de toepassing in de tijd van dat artikel. Een dergelijke bepaling hoort evenwel thuis in de slotbepalingen van de aan te nemen ordonnantie. Artikel 14, § 4, van het ontwerp regelt overigens reeds de toepassing van het ontworpen artikel 219 (lees: 218), §§ 1 tot 3, van de Brusselse Huisvestingscode op vóór de inwerkingtreding ervan mondeling gesloten huurovereenkomsten.

Hetzelfde geldt voor de woorden “na de inwerkingtreding van dit artikel” in het ontworpen artikel 218, § 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode

19. Luidens het ontworpen artikel 219, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de in het eerste lid van dat artikel bepaalde minimumvoorwaarden inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bij de huurovereenkomst gevoegd worden.

Uit het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, 1°, en tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit evenwel voort dat de bijlage die bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd, uitleg dient te bevatten over “de bepalingen die goedgekeurd werden inzake [lees: de bepalingen inzake] de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen”.

In het licht hiervan lijkt het ontworpen artikel 219, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig.

20. In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 219, § 4, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode dient de tweede zin te vervallen bij gebrek aan tegenhanger in de Franse tekst van die bepaling en aangezien de inhoud ervan in meer uitgewerkte vorm voorkomt in het daaropvolgende lid.

21. In het ontworpen artikel 219, § 4, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode dient de vermelding van “de Gewestelijke Inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” te worden vervangen door de algemenere omschrijving “de bevoegde inspectiedienst”. Het staat immers niet aan de ordonnantiegever om te bepalen welke dienst binnen de uitvoerende macht met een bepaalde taak wordt belast. De organisatie van haar diensten is een uitsluitende bevoegdheid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.⁴⁶

Hetzelfde geldt voor de vermelding van “de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie” in het ontworpen artikel 222, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode.

22.1. Ervan uitgaande dat met het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bedoeld dat de burgerlijke rechter aan wie de huurder, met toepassing van het aan te nemen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de uitvoering

⁴⁶ Zie artikel 87, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 *juncto* artikel 40, § 1, van de bijzondere wet van 12 januari 1989.

van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt, de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreekt in geval van een veroordeling sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek (zie opmerking 3.4), dient omtrent die bepaling het volgende worden opgemerkt.

22.2. In het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wordt geen onderscheid gemaakt naargelang de persoon die sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek is veroordeeld, optreedt als huurder, dan wel als verhuurder. Hieruit vloeit voort dat wanneer de betrokkene zelf een goed huurt dat niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, en met toepassing van het ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de uitvoering van de noodzakelijke werken of de ontbinding van de huurovereenkomst vraagt, de rechter de nietigheid van de huurovereenkomst moet verklaren, ook al is de verhuurder van het goed dat niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, niet veroordeeld met toepassing van de voormelde bepalingen van het Strafwetboek. Dat is allicht niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp. Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat wordt beoogd op te treden tegen “de uitbuiting van de zwakte van de huurders door een verhuurder die voortaan onwaardig is om een goed te kunnen verhuren”. Om dit te verhelpen, moeten in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “een persoon” worden vervangen door “een verhuurder”.

22.3. Uit de memorie van toelichting blijkt dat in de mogelijkheid wordt voorzien voor de huurder om de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten bepaald in het ontworpen artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (ontworpen artikel 219, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode), omdat de sanctie van de nietigheid “niet noodzakelijk wenselijk [is], noch nodig voor de bescherming van de belangen van de huurder, met name wanneer de tekortkoming ten aanzien van de normen slechts miniem is”. De vraag rijst derhalve of de uitsluiting van die mogelijkheid in het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode wel evenredig is met het door de stellers van het ontwerp nagestreefde doel, namelijk de bescherming van de huurder. De belangen van de huurder kunnen in sommige gevallen ook ten aanzien van een verhuurder die sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling werd veroordeeld met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek, beter worden beschermd door de uitvoering van werken die noodzakelijk zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan door de nietigheid van de huurovereenkomst.

22.4. Daar komt nog bij dat alle huurovereenkomsten van een persoon die met toepassing van boek II, titel VIII, hoofdstuk III^{quater}, van het Strafwetboek sinds minder dan tien jaar en in staat van herhaling is veroordeeld, met toepassing van het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode, nietig kunnen worden verklaard. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de huurovereenkomsten van goederen die aanleiding hebben gegeven tot die veroordeling, en huurovereenkomsten die geen aanleiding hebben gegeven tot een veroordeling. Nochtans wordt de sanctie waarin het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet in de memorie van toelichting verantwoord door het gegeven dat “[d]eze huurovereenkomsten (...), onafhankelijk van de wetenschap of het goed

conform de normen is, feitelijke bewoningen tot stand [brengen] die ingaan tegen de eisen van de menselijke waardigheid voor het bewonen van een woning”. Die verantwoording gaat evenwel enkel op voor zover het om huurovereenkomsten gaat die aanleiding hebben gegeven tot een strafrechtelijke veroordeling. De toepassing van het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode op huurovereenkomsten die geen aanleiding hebben gegeven tot een dergelijke veroordeling, lijkt dan ook niet evenredig met het door de stellers van het ontwerp nagestreefde doel.

Ontworpen artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode

23. Luidens het ontworpen artikel 220, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode zijn de artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderhuurovereenkomsten.

De toepassing van artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek op woninghuurovereenkomsten (en de eruit volgende onderhuurovereenkomsten) volgt evenwel reeds uit de wijziging van paragraaf 1, eerste lid, van dat artikel bij artikel 13, § 2, van de aan te nemen ordonnantie. De toepassing van artikel 1731 van hetzelfde wetboek is onlosmakelijk verbonden met die van het voormelde artikel 1730. Bijgevolg is het ontworpen artikel 220, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode overbodig en wordt het beter weggelaten.

Het tweede lid van die bepaling, dat zo het enige lid wordt, wordt beter gesteld als volgt:

“Overeenkomstig artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek maken de partijen bij een woninghuurovereenkomst, met inbegrip van een onderhuurovereenkomst, een omstandige plaatsbeschrijving bij intrede op, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening.”⁴⁷

24. Uit het ontworpen artikel 220, § 3, derde lid, laatste zin, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat het vonnis van de vrederechter waarbij een deskundige wordt aangesteld om over te gaan tot een plaatsbeschrijving, niet vatbaar is voor beroep. Voor zover kan worden aangetoond dat voor die bepaling een beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden (zie opmerking 3.3), dient het volgende te worden opgemerkt.

In artikel 1730, § 1, laatste zin, van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald dat, wat de plaatsbeschrijving bij intrede betreft, het vonnis van de vrederechter waarbij een deskundige wordt aangesteld die de plaatsbeschrijving opmaakt, uitvoerbaar is niettegenstaande verzet en niet vatbaar is voor hoger beroep. De vraag rijst derhalve waarom in het ontworpen artikel 220, § 3, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode voor de plaatsbeschrijving bij uittreden enkel wordt bepaald dat het vonnis niet vatbaar is voor beroep.

⁴⁷ Zie de tekst van artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 1731 van hetzelfde wetboek betreft niet de eigenlijke opmaak van de plaatsbeschrijving. Het dwingende karakter van die opmaak volgt uit het ontworpen artikel 216 van de Code en hoeft dus niet meer te worden vermeld.

Ontworpen artikel 221 van de Brusselse Huisvestingscode

25. In het ontworpen artikel 221, § 1, 4°, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat de verhuurder het recht heeft om werken uit te voeren om de energieprestaties van een gehuurde woning te verbeteren voor zover deze werken “geen onredelijke vermindering van het woongenot van het gehuurde goed veroorzaken” tijdens de uitvoering ervan. Die voorwaarde is te beschouwen als een striktere of minstens nauwkeuriger vereiste dan de voorwaarde dat de werken “uitgevoerd kunnen worden tijdens de bezetting” (ontworpen artikel 221, § 1, 2°, van de Brusselse Huisvestingscode). Bijgevolg wordt de tekst van het ontworpen 2° van artikel 221, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode beter vervangen door 4° van die bepaling.

26. In het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar “artikel 240” (niet: “artikel 220”) van diezelfde code.

Ontworpen artikel 222 van de Brusselse Huisvestingscode

27. In het ontworpen artikel 222, § 8, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar “paragraaf 5” (niet: “paragraaf 3”).

Ontworpen artikel 223 van de Brusselse Huisvestingscode

28. Bij het ontworpen artikel 223, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de opdracht gegeven om een niet-limitatieve lijst op te stellen van herstellingen en onderhoudswerken die dwingend ten laste van de huurder of dwingend ten laste van de verhuurder zijn.⁴⁸ In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende opgemerkt:

“Bovendien, en om discussies over de reikwijdte van deze verplichting te vermijden, is de Regering belast met het opstellen van een lijst – die actueler en ruimer is dan hetgeen het Burgerlijk Wetboek voorziet – van de huurherstellingen en van de onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder zijn. Deze lijst preciseert eveneens de werken die verplicht ten laste van de verhuurder zijn.”

De vraag rijst evenwel of de partijen voor andere herstellingen en onderhoudswerken die niet op de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde lijst voorkomen, zelf een regeling kunnen treffen, dan wel of zij zich bij de totstandkoming van de huurovereenkomst op dat vlak dienen te schikken naar hetgeen in het ontworpen artikel 223, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald. Hieromtrent moet in het ontwerp uitsluitend worden geboden.

⁴⁸ Ook in de twee voorafgaande paragrafen van hetzelfde artikel wordt beter geschreven dat de erin vermelde herstellingen respectievelijk “ten laste zijn” van de huurder of verhuurder. Zo niet, dan dient in de Nederlandse tekst van paragraaf 2 van dat artikel alleszins te worden geschreven dat de verhuurder “is gehouden” tot alle andere herstellingen.

Bovendien valt, gelet op het niet-limitatieve karakter van de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde lijst met herstellingen en onderhoudswerken die op dwingende wijze slechts ten laste van de ene of de andere partij kunnen worden gelegd, niet uit te sluiten dat alsnog discussie zou ontstaan over de herstellingen en onderhoudswerken die niet op die lijst voorkomen. Indien de stellers van het ontwerp derhalve elke vorm van discussie willen vermijden, moet die lijst limitatief van aard zijn, waarbij in een residuaire categorie van werken wordt voorzien die ten laste van deze of gene partij worden gelegd.

Ontworpen artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode

29. In het ontworpen artikel 224, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt verwezen naar artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek “zoals van toepassing in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest”. Allicht wordt hiermee bedoeld te verwijzen naar artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek, zoals gewijzigd bij artikel 13, § 1, van de aan te nemen ordonnantie. Die precisering is evenwel overbodig, vermits de uitsluitende gelding van die bepaling in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest volgt uit de wijziging ervan bij een ordonnantie van dat gewest. Bijgevolg moeten de woorden “zoals van toepassing in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest” worden weggelaten.

30. In het ontworpen artikel 224, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigd om een “indicatief rooster van referentiehuurprijzen” te bepalen “op basis van interne en externe huisvestingscriteria”. In de memorie van toelichting wordt omtrent die bepaling onder meer vooropgesteld dat “[d]eze tool (...) geenszins voor een bijkomende last van [lees: voor] de verhuurder [zal] zorgen aangezien de informatie die noodzakelijk is voor de toepassing ervan het kader van de informatie die reeds verplicht krachtens artikel 217 *ingezameld* moet worden, niet zal overstijgen”.

Te dien aanzien moet evenwel worden opgemerkt dat het ontworpen artikel 217 van de Brusselse Huisvestingscode op generlei wijze de verhuurder verplicht informatie te verstrekken aan de regering. Er wordt ook niet voorzien in enige vorm van inzameling van informatie. Die bepaling betreft enkel de door de verhuurder aan *de huurder* mee te delen informatie. In het ontworpen artikel 217, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt de regering weliswaar gemachtigd om die informatiegegevens nader te omschrijven en te vervolledigen en om te bepalen welke van die gegevens of van de gegevens die zij uitvaardigt in de aankondiging voor de verhuur moeten worden vermeld. Die bepaling biedt evenwel geen rechtsgrond om in een regeling te voorzien waarbij die verhuurder verplicht zou worden om informatiegegevens aan de regering mee te delen of om op systematische wijze informatie in te zamelen. Ook het ontworpen artikel 224, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode biedt daartoe geen rechtsgrond.

Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de regering zich hoogstens op publiek toegankelijke informatie mag beroepen, zoals huuraankondigingen op het internet, bij het bepalen van het “indicatief rooster van referentieprijzen”, zonder dat verhuurders op enigerlei wijze kunnen worden verplicht dergelijke informatie aan de regering te bezorgen.

Ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode

31. In het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat iedere partij te allen tijde aan de vrederechter⁴⁹ de herziening kan vragen van de forfaitaire kosten en lasten, of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. Uit de memorie van toelichting blijkt dat die mogelijkheid bestaat “zelfs wanneer ze in de overeenkomst een akkoord hebben bereikt over forfaitaire lasten”. Vermits zodoende kan worden teruggekomen op wat de partijen bij een huurovereenkomst zijn overeengekomen, wordt op verregaande wijze ingegrepen in de contractvrijheid van de partijen.

Te dien aanzien moet worden vastgesteld dat het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode op generlei wijze bepaalt in welke gevallen een partij de herziening van de forfaitaire kosten en lasten kan vragen en amper aangeeft aan de hand van welke criteria de rechter die aanvraag beoordeelt. Er wordt enkel bepaald dat de rechter “inzonderheid” uitspraak doet “op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven” en dat hij beslist de forfaitaire kosten om te zetten in werkelijke kosten “indien zij mogelijk is”. Uit het woord “inzonderheid” (in de Franse tekst: “notamment”) blijkt bovendien dat de rechter ook met andere criteria rekening kan houden dan “de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven”, zonder dat wordt bepaald welke die dan wel zijn. Er wordt ook niet bepaald aan de hand waarvan de rechter beslist of de omzetting in werkelijke kosten mogelijk is.

Opdat de inmenging in de contractvrijheid die voortvloeit uit het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode redelijk verantwoord zou zijn, moet erin minstens worden bepaald in welke gevallen de herziening of de omzetting van de forfaitaire kosten en lasten kan worden gevraagd, en aan de hand van welke criteria de rechter die vraag kan beoordelen. Bovendien moeten die gevallen en die criteria zelf van die aard zijn dat die inmenging evenredig is met het door de stellers van het ontwerp nagestreefde doel.

Ontworpen artikel 227 van de Brusselse Huisvestingscode

32. In het ontworpen artikel 227, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode zijn de woorden “en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder” overbodig en dus te schrappen. De registratieverplichting van de verhuurder en de duur van de mogelijke gevolgen als zij niet wordt nageleefd, blijken immers al genoegzaam uit wat in dat artikel voorafgaat.

33. Bij de omschrijving van de gevolgen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst door de verhuurder in het ontworpen artikel 227, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt het best louter verwezen naar de bepalingen van die code die in dat geval geen toepassing vinden, zonder melding te maken van de aard van de verplichtingen van de huurder die zonder uitwerking kunnen blijven (opzeggingstermijn, vergoeding,). Daarbij moet

⁴⁹ Maar zie dienaangaande opmerking 3.3.

worden verwezen naar de artikelen 237, § 5, eerste en tweede lid, 238, derde lid, 253 (niet: “251”), § 2, tweede lid,⁵⁰ en 256, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode

34. Luidens het ontworpen artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode wordt een beding dat de kosten voor de bemiddeling voor de verhuring van een onroerend goed ten laste legt van de huurder voor niet geschreven gehouden tenzij die derde “daadwerkelijk tussengekomen [lees: opgetreden] is ten behoeve van de huurder”.

Het voormelde criterium lijkt evenwel tot betwisting aanleiding te kunnen geven. Het is dan ook verkieslijker aan het einde van het ontworpen artikel 228 van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen “tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht”, zoals thans het geval is in artikel 5ter, *in fine*, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek.

Ontworpen artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode

35. In het ontworpen artikel 229, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode spoort de vermelding dat de verkrijger de huurovereenkomst “te allen tijde” kan beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, niet met de erop volgende vermelding van het vereiste dat “aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van drie maanden wordt betekend binnen drie maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum betekend [kan] worden”. De woorden “te allen tijde” moeten vervallen.

36. In de memorie van toelichting wordt omtrent het ontworpen artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode het volgende gesteld:

“Artikel 229 van het voorontwerp is ook van toepassing in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed, met als algemene opzet van dit artikel om de huurder effectief te beschermen en hem in een identieke situatie te laten als in geval van geen verkoop.

Dit afwijkende mechanisme van artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek is bedoeld om de huurder beter te beschermen.”

Dat blijkt echter geenszins uit de tekst van het ontwerp. Aangenomen dat voor die afwijking van de voormelde bepaling van het Gerechtelijk Wetboek een beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, moeten de tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

⁵⁰ Het ontworpen artikel 251 van de Brusselse Huisvestingscode bevat geen paragraaf 2, tweede lid, maar het ontworpen artikel 253 wel. In dat lid wordt melding gemaakt van een termijn voor de huurder bij een studenten(woning)huurovereenkomst om alsnog het bewijs te leveren van zijn hoedanigheid van student als hij dat niet vooraf heeft gedaan.

Ontworpen artikel 230 van de Brusselse Huisvestingscode

37.1. Aan het einde van het ontworpen artikel 230, § 2, eerste lid, en § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar “artikel 200/2, §§ 1 en 2” (niet: “titel X van de Code”). Het is immers in dat artikel dat wordt bepaald welke gegevens de verhuurder bij de (kandidaat-)huurder kan inwinnen.

37.2. Aan het begin van de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 230, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men “verhuurder” (niet: “huurder”).⁵¹

37.3. In het ontworpen artikel 230, § 4, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men “deze paragraaf” (niet: “lid 3”).

37.4. In het ontworpen artikel 230, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moet de indeling in leden van de Nederlandse en Franse tekst eenvormig worden gemaakt. Bovendien moeten beide tekstversies grondig worden nagezien. Zo schrijve men in het, vooralsnog, vierde lid “een stichting van openbaar nut”⁵² (niet: “een instelling van openbaar nut”) en moet het opschrift van de wet van 27 juni 1921 worden geactualiseerd.⁵³

Die laatste opmerking geldt ook voor het ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 231 van de Brusselse Huisvestingscode

38. In het ontworpen artikel 231 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat in alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, de opzeggingstermijn een aanvang neemt de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.

Die bepaling herneemt hetgeen is bepaald in artikel 3, § 9, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek. Uit de memorie van toelichting bij het wetsontwerp dat tot die bepaling heeft geleid,⁵⁴ blijkt dat aldus werd beoogd in een uniforme ingangsdatum te voorzien voor de opzeggingen die op ieder tijdstip kunnen worden gegeven.⁵⁵

De vraag kan worden gesteld waarom die regeling beperkt is tot de “gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan”, en derhalve niet geldt voor de andere gevallen van opzegging. De stellers van het ontwerp zullen het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit, alleszins moeten kunnen verantwoorden.

⁵¹ Zie het woord “bailleur” in de Franse tekst, dat correct is, gelet op de inhoud van het voorafgaande lid.

⁵² Of, als het ook kan gaan om een private stichting, kortweg “stichting”.

⁵³ Dat opschrift luidt thans immers: “betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen”.

⁵⁴ Namelijk artikel 6, 10°, van de wet van 13 april 1997 ‘tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten’.

⁵⁵ *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1, 10.

Ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode

39. Luidens het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode “ziet [de verhuurder] erop toe [dat] de meubelen van de huurder bewaard blijven. De eventuele kosten van de meubelen zijn ten laste van de nalatenschap”.

Met het ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode wordt volgens de memorie van toelichting beoogd tegemoet te komen aan problemen waarmee verhuurders worden geconfronteerd “in geval van [erf]opvolging, met name als er geen erfgenamen zijn. In dat geval komt het voor dat de verhuurders er niet in slagen om hun huur te recupereren en dat ze, vóór de aanstelling van een curator voor de vacante nalatenschap, de woning niet kunnen leegmaken”.

In weerwil van dat doel, strekt het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode ertoe de verhuurder een verplichting op te leggen die voor hem een zware financiële last kan doen ontstaan, die een beperking van het eigendomsrecht kan inhouden. Er wordt immers niet bepaald gedurende welke tijd de verhuurder moet instaan voor de bewaring van de meubelen van zijn overleden huurder. En ofschoon de bewaringskosten ten laste van de nalatenschap zijn, kan niet met zekerheid worden bepaald dat het vermogen van de overledene voldoende omvangrijk zal zijn om die bewaringskosten te dekken. In weerwil van het doel ervan, namelijk de betaling van de verhuurder te verzekeren, dreigt deze bepaling voor de verhuurder eerder bijkomende kosten, desgevallend bovenop twee maanden onbetaalde huurgelden,⁵⁶ te doen ontstaan, die hij in de praktijk niet zal kunnen terugvorderen.

De vraag rijst ten slotte hoe die verplichting te rijmen valt met het voorrecht van de verhuurder op al wat het verhuurde pand stoffeert.⁵⁷ Dat voorrecht, dat dient tot zakelijke zekerheid van de vorderingen van de verhuurder tegen de huurder, wordt zinloos wanneer de verhuurder de goederen waarop hij een voorrecht geniet, niet te gelde kan laten maken omdat hij erop toe moet zien dat de meubelen van de huurder bewaard blijven. Als het de bedoeling zou zijn dat de verhuurder die meubelen bewaart buiten het verhuurde goed, moet erop gewezen worden dat die zekerheid teniet dreigt te gaan, vermits die goederen niet langer het verhuurde goed stofferen.

Het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden heroverwogen in het licht van het voorgaande.

⁵⁶ Uit het ontworpen artikel 232, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit immers voort dat de verhuurder in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst enkel als beëindigd mag beschouwen indien de huurprijs of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden. In dat geval kan de verhuurder evenwel de huurwaarborg laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn (ontworpen artikel 232, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode), zodat die huurwaarborg – voor zover ze voldoende hoog is – kan dienen voor de betaling van die huurgelden.

⁵⁷ Artikel 20, eerste lid, 1°, van de Hypotheekwet.

Ontworpen artikel 234 van de Brusselse Huisvestingscode

40. Luidens het ontworpen artikel 234, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode is het ontworpen hoofdstuk 3 van titel XI van diezelfde code van toepassing “op de onderverhuur van de in het eerste lid bedoelde woning”, zijnde de woning die vanaf de ingenottreding tot de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt bestemd. Hieruit vloeit voort dat het voornoemde hoofdstuk niet van toepassing is op de onderhuur van een woning die, overeenkomstig het tweede lid van die bepaling, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder in de loop van de huurovereenkomst tot de hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

Het lijkt redelijk verantwoord dat de onderhuurder de woning slechts tot zijn hoofdverblijfplaats kan bestemmen nadat de (hoofd)huurder dat, met toestemming van de verhuurder, heeft gedaan. De (hoofd)huurder kan immers redelijkerwijs aan zijn onderhuurder geen rechten geven waarover hij zelf niet beschikt. Eenmaal de (hoofd)huurder de woning, met toestemming van de verhuurder, heeft bestemd tot zijn hoofdverblijfplaats, is het tijdstip waarop dat is gebeurd – vanaf de ingenottreding of in de loop van de huurovereenkomst – voor de rechtsbescherming van de onderhuurder die de desbetreffende woning vervolgens tot zijn hoofdverblijfplaats wenst te bestemmen, echter niet relevant. Bijgevolg moet het ontworpen hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode eveneens van toepassing kunnen zijn op de onderhuur aangegaan nadat, met toepassing van het ontworpen artikel 234, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode, in de loop van de huurovereenkomst de woning door de (hoofd)huurder tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.

41. In de memorie van toelichting wordt uiteengezet dat met het ontworpen artikel 234, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt beoogd hetgeen thans wordt bepaald in artikel 1, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek over te nemen en verder toe te lichten “teneinde precies de gevallen af te bakenen waarin de bepalingen op de huurovereenkomst van woningen niet toepasselijk zijn”.

Artikel 1, § 2, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, luidt:

“Deze afdeling is niet van toepassing wanneer de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst, die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder.”

In het ontworpen artikel 234, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt, in vergelijking met wat in het aangehaalde artikel 1, § 2, wordt bepaald, vereist dat “de woning door dezelfde verhuurder aan dezelfde huurder of aan een familielid betrokken bij zijn bedrijvigheid wordt toegewezen”. De precieze draagwijdte van die toevoeging is evenwel onduidelijk. Inzonderheid rijst de vraag wat wordt bedoeld met *dezelfde verhuurder* en *dezelfde huurder*.

Uit de memorie van toelichting kan worden afgeleid dat huurovereenkomsten worden beoogd “die worden gesloten door een huurder en een verhuurder die één en dezelfde persoon zijn en betrekking hebben op een functiewoning”. Dit blijkt evenwel onvoldoende uit de tekst van het ontwerp, en alleszins niet uit de woorden “dezelfde verhuurder aan dezelfde

huurder”. Indien dit het opzet zou zijn van de stellers van het ontwerp, moet die tekst derhalve worden aangepast.

Er moet evenwel op worden gewezen dat het vereiste dat de verhuurder en de huurder één en dezelfde persoon zijn, ertoe zou leiden dat, wanneer de verhuurder en de huurder niet dezelfde persoon zijn, het ontworpen hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode wel van toepassing is ofschoon de huurovereenkomst ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of de bedrijvigheid van de huurder. Zodoende zou de ontworpen bepaling een verschil in behandeling doen ontstaan tussen twee categorieën van personen: enerzijds, de verhuurder die niet één en dezelfde persoon is als zijn huurder en, anderzijds, de verhuurder die dat wel is. Terwijl ten aanzien van door de eerste categorie van personen gesloten huurovereenkomsten hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing is, geldt dat niet voor door de tweede categorie van personen gesloten huurovereenkomsten.

Wanneer de hoofdovereenkomst wordt beëindigd, valt niet uit te sluiten dat door de toepassing van de bepalingen van hoofdstuk 3 van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode de ondergeschikte huurovereenkomst niet (onmiddellijk) kan worden opgezegd. Dit zou ertoe leiden dat de huurder een functiewoning blijft betrekken die hij niet nodig heeft voor de verdere uitoefening van zijn functie of bedrijvigheid en, vooral, dat de verhuurder die woning niet langer ter beschikking kan stellen van de persoon die vervolgens die functie uitoefent. Het is echter niet moeilijk in te beelden dat in sommige gevallen, bijvoorbeeld in geval van een conciërgewoning, er slechts één functiewoning voorhanden is en dat de onmogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen met zich brengt dat het onmogelijk is om na het beëindigen van de hoofdovereenkomst, aan een andere persoon die functie of bedrijvigheid toe te vertrouwen. Gelet op het voorgaande, rijst de vraag of het voormelde verschil in behandeling niet tot onredelijke gevolgen kan leiden.

Het ontworpen artikel 234, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden herbekeken in het licht van het voorgaande.

Ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode

42. In de voorlaatste zin van het ontworpen artikel 235 van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar “de toepassing van de artikelen 237, § 5, of 238, derde lid,” (niet: “de toepassing van artikel 24/22, §5, of van artikel 237 lid 3”). Uit de memorie van toelichting blijkt immers dat beoogd wordt de mogelijkheden om de huurovereenkomst eerder wanneer te beëindigen, te kunnen uitsluiten.

Ontworpen artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode

43. In het ontworpen artikel 237, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men in het tweede lid, 1°, “de regelgeving inzake stedenbouw” (niet: “de wets- en verordeningbepalingen inzake stedenbouw”) en in het vierde lid “de hem verleende stedenbouwkundige vergunning” (niet: “bouwvergunning”).⁵⁸

Ontworpen artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode

44. Uit het ontworpen artikel 238, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder die is gesloten voor een duur van drie jaar of minder, “op elk ogenblik door de twee partijen [lees: door elke partij] beëindigd [kan] worden door middel van een opzeg van drie maanden en een schadevergoeding gelijk aan een maand huur”.

Dit spoort echter niet met wat in de memorie van toelichting te lezen staat. Aangaande het ontworpen artikel 238 wordt aldaar het volgende vooropgesteld:

“Om de nodige soepelheid aan de dag te leggen en een einde te stellen aan de controverses rond de bepalingen die het mogelijk maakten een huurovereenkomst van korte duur te verbreken, kan deze huurovereenkomst overigens te allen tijde door de huurder worden verbroken met een opzeggingstermijn van twee maanden zonder dat hem een vergoeding gevraagd kan worden.

Van zijn kant mag de verhuurder een dergelijke overeenkomst enkel verbreken om de woning zelf te betrekken, maar wel met een opzeggingstermijn beperkt tot twee maanden.”

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

45. Op grond van het ontworpen artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, is artikel 237, §§ 3 en 4 (niet: “§§3 en 4 van artikel 237”), van diezelfde code niet van toepassing op de huurovereenkomst waarvan de looptijd korter is dan of gelijk aan drie jaar. Hieruit lijkt voort te vloeien dat artikel 237, §§ 2 en 5, van de Brusselse Huisvestingscode wel van toepassing is op dergelijke huurovereenkomsten. Die bepalingen zijn evenwel niet toepasbaar of tegenstrijdig met hetgeen in het ontworpen artikel 238 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald. Zo wordt in het ontworpen artikel 237, § 2, tweede lid, en § 5, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode gewag gemaakt van “de eerste driejarige periode”, wat niet aangepast is aan een huurovereenkomst waarvan de looptijd korter is dan of gelijk aan drie jaar. Tevens stemmen de in het ontworpen artikel 237, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde vergoedingen (drie maanden, twee maanden of een maand huur, al naar gelang) niet overeen met hetgeen in het ontworpen artikel 238, derde lid, van diezelfde code wordt bepaald (een maand huur). Hetzelfde geldt voor de opzeggingstermijn waarin wordt voorzien door het ontworpen artikel 237, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode (zes maanden), in vergelijking met de opzeggingstermijn waarin wordt voorzien door het ontworpen

⁵⁸ Zie wat het laatste betreft, het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, titel IV, hoofdstuk I.

artikel 238, derde lid, van diezelfde code (drie maanden). Het lijkt dan ook raadzaam in het ontworpen artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat “artikel 237, §§ 2 tot 5” niet van toepassing is op deze huurovereenkomst.⁵⁹

46. Uit het ontworpen artikel 238, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat wanneer een huurovereenkomst van korte duur bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn betekende opzegging geacht wordt te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, “de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde [blijven] als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van de artikelen 224 en 241”. De vraag rijst of, wat de toepassing van het ontworpen artikel 241 betreft, dat ook niet het geval dient te zijn wanneer de huurovereenkomst van korte duur met toepassing van het ontworpen artikelen 238, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt verlengd.⁶⁰

Hetzelfde geldt, wat de toepassing van het ontworpen artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode betreft, voor het ontworpen artikel 239, § 1, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 239 van de Brusselse Huisvestingscode

47. In het ontworpen artikel 239, § 1, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verwezen naar artikel 237, § 4 (niet: “artikel 236, § 4”), van diezelfde code. In die bepaling wordt immers de mogelijkheid geregeld voor de verhuurder om een huurovereenkomst met inachtneming van een opzeggingstermijn en betaling van een vergoeding te beëindigen.

Ontworpen artikel 244 van de Brusselse Huisvestingscode

48. Luidens het ontworpen artikel 244 van de Brusselse Huisvestingscode genieten bij het overlijden van de huurder enkel de leden van zijn gezin die in het verhuurde goed zijn *gedomicilieerd*, het informatierecht bepaald in artikel 242 van diezelfde code. Daarmee lijken op het eerste gezicht de gezinsleden te worden beoogd die volgens de bevolkingsregisters hun hoofdverblijfplaats hebben in het verhuurde goed, overeenkomstig artikel 36, § 1, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek.

In de memorie van toelichting wordt aangaande deze bepaling evenwel vermeld dat het informatierecht niet van toepassing is wanneer de gezinsleden “niet in het verhuurde goed wonen”. Zodoende lijkt dus veeleer de effectieve feitelijke bewoning, die niet noodzakelijk steeds

⁵⁹ Vgl. artikel 3, § 6, tweede lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek, waar artikel 3, §§ 2 tot 5, van diezelfde bepaling zonder toepassing wordt verklaard op de huurovereenkomst van korte duur van een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats heeft bestemd.

⁶⁰ Vermits de woorden “onverminderd de indexatie van de huishuur [lees: huurprijs]” in die bepaling lijken samen te vallen met hetgeen wordt bepaald in artikel 224 van de Brusselse Huisvestingscode, lijkt het daarentegen niet noodzakelijk om die bepaling uitdrukkelijk van toepassing te verklaren.

samenvalt met de voormelde inschrijving, doorslaggevend als criterium voor de eventuele toepassing van het artikel.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode

49.1. Luidens de eerste zin van het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode wordt als niet bestaande beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242.

Indien hiermee wordt bedoeld dat de huurovereenkomst zelf ongeldig zou zijn, komt die bepaling excessief voor en rijst zelfs de vraag of ze haar doelstelling niet voorbijschiet. Om te beletten dat ze op die wijze kan worden begrepen, wordt beter geschreven dat “elk beding” of “elke verbintenis” die de voormelde voorafgaande afstand inhoudt voor onbestaande wordt gehouden.

49.2. Krachtens de tweede zin van het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode kan de huurder afstand doen van het bedoelde informatierecht *gedurende* de huurovereenkomst. Zodoende zou de huurder na de totstandkoming van de huurovereenkomst, in de loop van de uitvoering ervan, maar vooraleer de waarborg die het informatierecht hem biedt die functie kan vervullen, afstand kunnen doen van dat recht.

De vraag rijst of dat de bedoeling is van de stellers van het ontwerp. Het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode wordt in de memorie van toelichting immers verantwoord vanuit de “de logica van de dwingende bepalingen die de regels van hoofdstuk 3 vormen”. In die logica brengt het woord “vooraf” in de eerste zin van het artikel genoegzaam tot uitdrukking dat de huurder of diens gezinsleden die hem overleven, kunnen afzien van een toepassing van het informatierecht eens dat recht is ontstaan. Het lijkt daarom raadzaam om de tweede zin van het ontworpen artikel 247 van de Brusselse Huisvestingscode weg te laten.

Ontworpen artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode

50. In de tweede zin van het ontworpen artikel 248, § 4, vijfde lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt slechts op algemene wijze herinnerd aan het bestaan van “voorrechten van het gemeen recht”, waardoor die zin juridische toegevoegde waarde ontbeert. Ze wordt dan ook beter weggelaten.

Ontworpen artikel 252 van de Brusselse Huisvestingscode

51. De verwijzing aan het einde van het ontworpen artikel 252, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden verbeterd, aangezien “het tweede lid, van artikel 257” dat er wordt vermeld, niet bestaat. Allicht wordt beoogd te verwijzen naar de artikelen 250 en 251 van de Brusselse Huisvestingscode.

Ontworpen artikel 253 van de Brusselse Huisvestingscode

52. In het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt verwezen naar “de studentenhuurovereenkomst⁶¹ zoals gedefinieerd in artikel 2 [lees: artikel 2, § 1, 31°]”. Uit die definitie blijkt dat de student door of voor wie de erin omschreven huurovereenkomst kan worden gesloten, niet noodzakelijk hoeft te zijn ingeschreven bij een instelling voor secundair of hoger onderwijs, maar die hoedanigheid ook kan ontleen aan een inschrijving bij een centrale examencommissie of onderwijsjury.

In het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat de huurder het bewijs moet leveren “van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs overeenkomstig de modaliteiten [lees: nadere regels] die volgen”. Dat vereiste is niet afgestemd op het gegeven dat een studenten(woning)huurovereenkomst ook kan worden gesloten door of voor een student die regelmatig is ingeschreven bij een centrale examencommissie of onderwijsjury. Het ontworpen artikel 253, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode moet bijgevolg worden aangepast.

53.1. In het ontworpen artikel 253, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men respectievelijk in het eerste en in het tweede lid “Bij de ondertekening van de huurovereenkomst en een maand voor de verlenging van de huur bepaald in artikel 256, § 3,” en “binnen twee maanden na de ingenottreding en binnen twee maanden die volgen op de verlenging bepaald in artikel 256, § 3” (niet: “of”), aangezien het kennelijk om opeenvolgende, en niet alternatieve, na te leven toepassingsvoorwaarden gaat.

53.2. In de memorie van toelichting wordt in verband met het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode het volgende uiteengezet:

“Indien de student geen attest van rechtmatige inschrijving bij een instelling van secundair of hoger onderwijs noch een kopie van zijn inschrijvingsaanvraag noch een attest op eer van indiening van een dergelijke aanvraag overmaakt aan de verhuurder, maakt hij, binnen de twee maanden (...) het bewijs van zijn hoedanigheid van student over door het overleggen van een attest van rechtmatige inschrijving in een instelling van secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huurovereenkomst of voor een aanzienlijk deel ervan.”

Zodoende wordt gesuggereerd dat enkel wanneer bij de ondertekening van de huurovereenkomst en een maand voor de verlenging ervan, de huurder geen van de in artikel 253, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde documenten aan de verhuurder

⁶¹ Of “studentenwoninghuurovereenkomst”: zie *supra* opmerking 11.1.

meedeelt, hij binnen twee maanden alsnog een attest moet overleggen van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs voor de duur van de huur of voor een aanzienlijk deel ervan.

In het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel bepaald dat “[i]n deze tweede hypothese”, zijnde wanneer de huurder bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging ervan, een verklaring op erewoord van de indiening van zijn aanvraag tot inschrijving aan de verhuurder bezorgt, hij binnen twee maanden het bewijs van zijn hoedanigheid van student moet meedelen door het voormelde attest te bezorgen. Zodoende moet hij dat attest bezorgen in een geval waarin niet is voorzien in de memorie van toelichting, maar moet hij dat attest niet bezorgen wanneer bij de ondertekening van de huurovereenkomst of een maand voor de verlenging ervan de huurder geen van de in artikel 253, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode vermelde documenten aan de verhuurder meedeelt. Het voorgaande stemt niet overeen met wat in de memorie van toelichting wordt uiteengezet.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Overigens rijst de vraag of het niet veeleer de bedoeling is van de stellers van het ontwerp dat wanneer bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging ervan, een kopie van een aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag wordt meegedeeld, de huurder binnen twee maanden alsnog het bewijs van zijn hoedanigheid van student moet meedelen. Indien dit het geval is, schrijve men in het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode “de twee laatstvermelde hypothesen” (niet: “deze tweede hypothese”).

53.3. Wanneer de huurder overeenkomstig het ontworpen artikel 253, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode binnen twee maanden na de ingenottreding of binnen twee maanden die volgen op de verlenging van de huurovereenkomst, het bewijs van zijn hoedanigheid van student moet meedelen, moet hij een attest overleggen van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs “voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan”. Dat laatste vereiste komt echter niet voor wanneer de huurder, overeenkomstig artikel 253, § 2, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode bij de ondertekening van de huurovereenkomst, of een maand voor de verlenging ervan, een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs meedeelt: in dat geval volstaat elk attest, zonder dat de duur van de inschrijving (in aanzienlijke mate) overeen moet stemmen met die van de huurovereenkomst.

Voor zover dit de bedoeling zou zijn van de stellers van het ontwerp, moet het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit, redelijk kunnen worden verantwoord.

Ontworpen artikel 256 van de Brusselse Huisvestingscode

54. Uit het ontworpen artikel 256, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat een studenten(woning)huurovereenkomst kan worden aangegaan voor een duur die minder dan een jaar bedraagt. In de overige paragrafen van dat artikel lijkt evenwel onvoldoende rekening te zijn gehouden met de mogelijkheid dat huurovereenkomsten een duur van minder dan een jaar, bijvoorbeeld slechts een paar maanden, kunnen hebben.

Zo wordt in het ontworpen artikel 256, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald dat de huurovereenkomst eindigt mits de verhuurder drie maanden voor het verstrijken van de duur van de lopende huur een opzegging betekent en dat de huurder op ieder tijdstip een opzegging van twee maanden kan betekenen. Wanneer evenwel de duur van de huurovereenkomst minder dan twee of drie maanden bedraagt, is die bepaling onwerkzaam. Daarbij komt nog dat uit het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat bij gebrek aan een binnen de termijnen betekende opzegging, “de huurovereenkomst [wordt] geacht te zijn gesloten voor een periode van een jaar”. Zodoende zou een huurovereenkomst met een duurtijd van twee of drie maanden bij gebrek aan een tijdige opzegging worden omgezet in een huurovereenkomst van een jaar (of worden verlengd met een jaar⁶²).

Ook vloeit uit het ontworpen artikel 256, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode voort dat de studenten(woning)huurovereenkomst enkel “per periode van een jaar” kan worden verlengd. Het is evenwel niet ondenkbaar dat de partijen bij een overeenkomst met een duur van minder dan een jaar die slechts voor enkele maanden wensen te verlengen.⁶³

Het ontworpen artikel 256 van de Brusselse Huisvestingscode moet in het licht hiervan worden herbekeken.

55. In de memorie van toelichting wordt omtrent het ontworpen artikel 256, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode vooropgesteld dat een studenten(woning)huurovereenkomst slechts een beperkt aantal keren met telkens één jaar kan worden verlengd.⁶⁴ Die beperking blijkt echter niet uit de tekst van die paragraaf, naar luid waarvan de huurovereenkomst per periode van een jaar enkel⁶⁵ schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden kan worden verlengd.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

⁶² Zie opmerking 56.

⁶³ Bv. een huurovereenkomst gesloten voor een duur van tien maanden (van 15 september tot 15 juli), waarvan de huurder vraagt om die met twee maanden te verlengen om deel te kunnen nemen aan de examenperiode van augustus-september.

⁶⁴ Er wordt vermeld “dat dit huurcontract van korte duur maximaal negen keer mag worden verlengd tussen dezelfde partijen, telkens op het einde van de bewoning gedurende één jaar”.

⁶⁵ Die beperking komt niet voor in de Franse tekst van het ontwerp. Het lijkt overigens contradictorisch te bepalen dat de huurovereenkomst enkel schriftelijk kan worden verlengd, terwijl uit het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat bij gebrek aan een binnen de termijnen betekende opzegging of indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen, de huurovereenkomst alsnog wordt verlengd.

56. In het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat “[n]iettegenstaande enig andersluidend beding, bij gebreke van een binnen de termijnen betekende opzegging of indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, (...) de huurovereenkomst [wordt] geacht te zijn gesloten voor een periode van een jaar te rekenen vanaf de datum op dewelke de initiële huurovereenkomst van korte duur in werking getreden is en wordt (...) beheerst door de bepalingen van dit hoofdstuk.” Voor zover het de bedoeling van deze bepaling zou zijn dat de huurovereenkomst bij gebrek aan opzegging of in geval van blijvende bewoning wordt verlengd,⁶⁶ moet erop gewezen dat wanneer de oorspronkelijke studenten(woning)huurovereenkomst een jaar bedraagt, “een periode van een jaar te rekenen vanaf de datum op dewelke de initiële huurovereenkomst van korte duur in werking getreden is” overeenstemt met de duur van die oorspronkelijke overeenkomst. In dat geval wordt die oorspronkelijke huurovereenkomst geenszins verlengd.

Wellicht wordt bedoeld dat een huurovereenkomst van een jaar wordt verlengd met een periode van telkens een bijkomend jaar die aanvangt op de desbetreffende verjaardag van de datum van inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst. Als dat de bedoeling is van de stellers van het ontwerp, moet het ontworpen artikel 256, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode worden herzien.⁶⁷

Ontworpen artikel 257 van de Brusselse Huisvestingscode

57. Het ontworpen artikel 257 van de Brusselse Huisvestingscode, waarin de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt gemachtigd om de datum van inwerkingtreding te bepalen van titel XI, hoofdstuk 4, van die code, hoort niet thuis in dat hoofdstuk zelf. Die bepaling is bovendien overbodig, gelet op de machtiging waarin wordt voorzien in artikel 14, § 1, van het ontwerp. Ze kan derhalve vervallen.

Ontworpen artikel 261 van de Brusselse Huisvestingscode

58. Naar luid van het ontworpen artikel 261, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moet de medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, voor de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuurder vinden, die moet instemmen met het medehuurpact waarin het ontworpen artikel 262 van diezelfde code voorziet. Uit het ontworpen artikel 261, § 7, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit evenwel voort dat het voor de uittrekkende medehuurder volstaat te kunnen aantonen dat hij een actieve en voldoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft uitgevoerd.

De tekst van het ontworpen artikel 261, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moet bijgevolg nader worden afgestemd op die van de voormelde paragraaf 7.

⁶⁶ In de memorie van toelichting wordt omtrent deze bepaling geen uitleg gegeven.

⁶⁷ Waarbij, zoals hiervoor werd aangegeven (opmerking 54), rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat de oorspronkelijke huurovereenkomst een duurtijd van minder dan een jaar heeft, en dat de partijen die overeenkomst niet noodzakelijkerwijs met een jaar willen verlengen.

Ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode

59. In het ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode wordt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gemachtigd om in “van het gemeen recht afwijkende regels [te] voorzien die van toepassing zijn op de intergenerationele en solidaire woning”.

Bij artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet wordt aan de bevoegde wetgevers de verplichting opgelegd om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen. Zij dienen de voorwaarden te bepalen voor de uitoefening van dat recht. Dat artikel verbiedt niet dat aan een regering machtigingen worden verleend, voor zover die machtigingen betrekking hebben op maatregelen waarvan het “onderwerp” door de bevoegde wetgever is aangegeven.⁶⁸

Zelfs al gaat het zodoende om een afgezwakt wettigheidsbeginsel, is het twijfelachtig of het ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode aan het door het Grondwettelijk Hof gestelde vereiste voldoet. Uit die bepaling vloeit immers voort dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zonder enige beperking de regels kan bepalen die van toepassing zijn op de intergenerationele en de solidaire woning. Het is daarbij onduidelijk welke de regels van het gemeen recht zijn waarvan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vermag af te wijken. Gaat het enkel om de in het ontworpen hoofdstuk 2 (“Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten”) van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde regels? Of mag worden afgeweken van alle in de Brusselse Huisvestingscode bepaalde regels die betrekking hebben op de huur van woningen? Of ruimer nog, van alle bepalingen van die Brusselse Huisvestingscode? Naar de letter genomen, moeten de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering te bepalen regels die van toepassing zijn op de intergenerationele en solidaire woningen, volgens de ontworpen bepaling zelfs geen betrekking hebben op de regeling van de huur van dergelijke woningen.

Hieruit blijkt dat kan worden betwijfeld of het “onderwerp” van de beoogde maatregelen door de ontworpen bepaling in voldoende mate wordt aangegeven. De machtiging aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in het ontworpen artikel 263 van de Brusselse Huisvestingscode moet derhalve nauwkeuriger worden omschreven.

Ontworpen artikel 266 van de Brusselse Huisvestingscode

60. In het ontworpen artikel 266, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode schrijve men “Elke hoofdhuurovereenkomst en elke onderhuur bedoeld in artikel 265, § 1,” (niet: “artikel 267, § 1,”).

61. In het ontworpen artikel 266, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald dat de glijdende huurovereenkomst “[i]n de gevallen bedoeld in paragraaf 2, wordt (...) geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en” dat “zij

⁶⁸ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie o.m. GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.39; GwH 31 juli 2013, nr. 110/2013, B.4; GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, B.39. Zie ook in meer algemene bewoordingen GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.8.1.

derhalve [is] onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk 3, benevens hoofdstuk 2” (lees: aan de hoofdstukken 2 en 3). Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp valt evenwel af te leiden dat de toepassing van die bepaling beperkt is tot de gevallen waarin “de huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats aan de onderhuurder wordt overgedragen”, die worden vermeld in het ontworpen artikel 266, § 2, eerste en derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode. Het geval bepaald in het ontworpen artikel 266, § 2, vierde lid, van die code, waarin geen overdracht aan de onderhuurder plaatsgrijpt, is daar dus niet in begrepen.

Die discrepantie tussen de tekst van en de toelichting bij het ontworpen artikel 266, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode moet worden ongedaan gemaakt.

Ontworpen artikel 267 van de Brusselse Huisvestingscode

62. Luidens het ontworpen artikel 267, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode beschikt de verhuurder bij een glijdende huurovereenkomst over “een regelmatig recht van inzicht” in de “sociale opvolging” van de onderhuurder en wordt eerstgenoemde “geïnformeerd over de evolutie van de situatie” van laatstgenoemde.

Ofschoon voor die maatregel een omstandige motivering wordt gegeven in de memorie van toelichting, kan niettemin de vraag worden gesteld of een dergelijk mechanisme bestaanbaar is met het bij artikel 22 van de Grondwet gewaarborgde recht op privéleven van de onderhuurder onder sociale begeleiding. Die grondwetsbepaling lijkt minstens te vereisen dat waarborgen worden geboden voor de eerbiediging van dat recht, die in de tekst van de ontworpen regeling, of minstens in de toelichting erbij, moeten worden verduidelijkt.

Artikel 13

63. In het ontworpen artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp) kunnen de woorden “met betrekking tot een onroerend goed gelegen in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest” worden weggelaten. Zoals reeds vermeld (opmerking 29) volgt de uitsluitende gelding van die bepaling in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest uit de totstandkoming ervan bij een ordonnantie van dat gewest. Er kan dan ook geen twijfel over bestaan dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering niet gemachtigd wordt om de huurprijzen te regelen van woningen gelegen in een ander gewest dan het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Hetzelfde geldt voor de woorden “in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest” in artikel 13, § 2, van het ontwerp, waarbij artikel 1730 (lees: 1730, § 1, eerste lid,) van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd.

64.1. In het ontworpen artikel 1728bis, § 3, van het Burgerlijk Wetboek (artikel 13, § 1, van het ontwerp) moet niet specifiek melding worden gemaakt van de index van de consumptieprijzen, aangezien voor huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994 de

zogeneten gezondheidsindex geldt⁶⁹ en de ontworpen maatregel bedoeld blijkt als mogelijkheid om te reageren op een beperking van de werking van dat indexatiemechanisme. Ook mag niet worden verwezen naar “de door de Federale Regering aangenomen beslissingen”. De instantie binnen de federale overheid die tot een dergelijke beperking kan overgaan, moet worden bepaald in de regelgeving die de werking van die overheid beheerst en niet in een door een gewest in te voeren bepaling.

64.2. Naar luid van het ontworpen artikel 1728*bis*, § 3, laatste zin, van het Burgerlijk Wetboek kan die bepaling “geen nominale vermindering van de huurprijs” tot gevolg hebben. De vraag rijst wat hiermee wordt bedoeld: de huurprijs zoals bepaald in de huurovereenkomst, of de geïndexeerde huurprijs, zoals verschuldigd op het ogenblik dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vaststelt dat de huurprijs van de woninghuren wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud. Dit moet minstens in de memorie van toelichting worden verduidelijkt.

65. Artikel 13, § 2, van het ontwerp strekt ertoe artikel 1730, § 1, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek te wijzigen “voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest”. Uit het ontwerp blijkt evenwel dat het niet de bedoeling is dat die wijziging enkel uitwerking krijgt “voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats”. Zo verwijst het ontworpen artikel 220 van de Brusselse Huisvestingscode, dat deel uitmaakt van hoofdstuk 2 (“Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten”) van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, evenzeer naar die bepaling. Derhalve moeten de woorden “voor wat betreft de huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats” worden weggelaten.⁷⁰

66.1. In artikel 13, § 3, eerste lid, van het ontwerp worden artikelen opgesomd van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 1, van het Burgerlijk Wetboek (met de algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen) die in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest niet langer van toepassing zijn op de huurovereenkomsten onderworpen aan titel XI (niet: “de nieuwe titel XI”) van de Brusselse Huisvestingscode.

Die opsomming is vooreerst gebrekkig. Ook artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de verlenging van de huurovereenkomst hoort erin thuis en op het einde ervan moet in de Nederlandse tekst worden verwezen naar de artikelen 1754 tot 1758 (niet: “1757 tot 1756”) van dat Wetboek.

Bovendien hoort de niet-toepassing van de desbetreffende artikelen van het Burgerlijk Wetboek op studenten(woning)huurovereenkomsten die worden beheerst door titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, ter wille van de rechtszekerheid niet tot uitdrukking te worden gebracht in een autonome bepaling van de aan te nemen ordonnantie, maar moet die beperking van het toepassingsgebied van de bedoelde artikelen worden vermeld in die artikelen zelf of minstens in de afdeling van het Burgerlijk Wetboek waartoe ze behoren, bij wijzigingsbepaling(en) in de ordonnantie.

⁶⁹ In de bewoordingen van artikel 1728*bis*, § 1, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek, “het indexcijfer daartoe berekend en benoemd”.

⁷⁰ Wat de woorden “in het Brussels[e] Hoofdstedelijk[e] Gewest” betreft: zie opmerking 63.

66.2. Artikel 13, § 3, tweede lid, van het ontwerp, voorziet erin dat de artikelen 1754 en 1756 van het Burgerlijk Wetboek in werking blijven, waarmee wordt bedoeld dat die artikelen hun werking in onbeperkte mate behouden, tot aan de inwerkingtreding van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bedoeld in het ontworpen artikel 224 § 3 (lees: artikel 223, § 3), van de Brusselse Huisvestingscode.

Die bepaling dient te worden beschouwd als een overgangsregel en hoort als zodanig niet thuis in artikel 13 van het ontwerp. Mede gelet op opmerking 66.1 moet ze worden verwerkt tot een bepaling waarin wordt vermeld dat de inwerkingtreding van de in het ontwerp op te nemen bepaling(en) tot wijziging van de voornoemde artikelen 1754 en 1756, samenvalt met die van het voormelde te nemen uitvoeringsbesluit.

Artikel 14

67.1. In artikel 14, § 3, van het ontwerp wordt bepaald dat titel XI van de Brusselse Huisvestingscode, tot invoeging waarvan artikel 12 van het ontwerp strekt, van toepassing is op de huurovereenkomsten die op het ogenblik van haar (lees: zijn) inwerkingtreding lopende zijn, met uitzondering van de aldaar vermelde bepalingen van die code die van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die na haar (lees: zijn) inwerkingtreding afgesloten (lees: gesloten) of verlengd zijn.

Daarbij rijst de vraag of hiermee de inwerkingtreding van alle ontworpen bepalingen van titel XI van de Brusselse Huisvestingscode wordt bedoeld. Uit het ontworpen artikel 257 van die code lijkt immers voort te vloeien dat het de bedoeling is van de stellers van het ontwerp om voor de bepalingen van hoofdstuk 4 ervan in een afzonderlijke inwerkingtreding te voorzien.⁷¹ Hieromtrent moet duidelijkheid worden geschapen.

Het verdient tevens aanbeveling om in artikel 14, § 3, van het ontwerp te verwijzen naar de inwerkingtreding van die titel van de Brusselse Huisvestingscode, in plaats van naar “na haar inwerkingtreding”.

67.2. Volgens de bespreking van artikel 14, § 3, van het ontwerp in de memorie van toelichting, wordt in die paragraaf mede een uitzondering beoogd voor het ontworpen artikel 219, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode. Dat blijkt niet uit de tekst van die paragraaf.

De tekst van het ontwerp en de memorie van toelichting moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

68. In artikel 14, § 4, van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 218 (niet: “artikel 219”), §§ 1 en 2,⁷² van de Brusselse Huisvestingscode.

⁷¹ Maar zie opmerking 57 omtrent deze bepaling.

⁷² Wat de verwijzing naar paragraaf 3 van die bepaling betreft: zie opmerking 18.

69. In artikel 14, § 5, van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 227 (niet: “[a]rtikel 226”) van de Brusselse Huisvestingscode, vermits dat artikel de opzeggingstermijnen regelt zolang het huurcontract niet is geregistreerd. Tevens moet worden geschreven “een opzegging door de huurder aan de verhuurder (...) gegeven met toepassing van artikel 3, § 5, derde lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek” (niet: “een opzegging door de huurder aan de verhuurder (...) gegeven door toepassing van artikel 3, § 5, 3^e lid, van de wet van 20 februari 1991”).

*

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique¹ et l'accomplissement des formalités prescrites.

*

PORTÉE DU PROJET

2. L'avant-projet d'ordonnance soumis pour avis a essentiellement pour objet de mettre en place pour la Région de Bruxelles-Capitale une réglementation propre en matière de baux d'habitation. À cet effet, un titre XI (« Des baux d'habitation ») est inséré dans l'ordonnance du 17 juillet 2003 'portant le Code bruxellois du Logement', (ci-après : le Code bruxellois du Logement) (article 12 du projet). Ce titre XI contient, outre deux dispositions générales (chapitre I^{er}, lire : 1^{er}), un chapitre 2 étendu comportant des règles communes à tous les baux d'habitation, un chapitre 3 concernant les baux relatifs à la résidence principale du preneur, un chapitre 4 traitant des règles propres au bail étudiant, un chapitre 5 contenant des règles spécifiques à la colocation, un chapitre 6 habilitant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à prévoir des règles dérogatoires à l'habitat intergénérationnel et solidaire et un chapitre 7 relatif au bail glissant.

D'autre part, l'avant-projet insère un certain nombre de définitions dans le Code bruxellois du Logement (article 3) et intègre dans son titre X, dont l'intitulé est modifié (article 6), un chapitre IV/1 (« Principe de non-discrimination et justifications ») qui précise les informations qu'un bailleur peut requérir d'un candidat preneur et prévoit une clause de sauvegarde (articles 8 à 11 du projet).

En outre, un certain nombre de dispositions du Code bruxellois du Logement sont adaptées aux dispositifs précités (articles 4, 5 et 7).

Par ailleurs, plusieurs dispositions du Code civil concernant le louage de biens immeubles sont modifiées, rendues non applicables ou abrogées, et plusieurs arrêtés d'exécution relatifs à de tels baux sont abrogés (article 13).

Enfin, l'avant-projet fixe les effets dans le temps de la réglementation en projet (article 14).

COMPÉTENCE

3.1. Depuis la sixième réforme de l'État, l'article 6, § 1^{er}, IV, 1^o et 2^o, de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles' dispose que les régions, en ce qui concerne le logement, sont compétentes pour « le logement et la police des habitations qui constituent un

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

danger pour la propreté et la salubrité publiques » (1°) et pour « les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation » (2°) ².

Il peut être admis que la réglementation en projet, sous réserve des observations formulées ci-après, règle ces matières et relève dès lors de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne les dispositions en projet régissant les loyers d'habitation ³, on peut par ailleurs invoquer la compétence des régions pour régler les prix dans les matières qui relèvent de leur compétence (article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 3°, de la loi spéciale du 8 août 1980).

3.2. Plusieurs dispositions du projet semblent toutefois régler des matières qui relèvent de la compétence de l'autorité fédérale ou des communautés.

Ainsi, l'article 233, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet) dispose que les parties ne peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre qu'après la naissance d'un différend. Ce faisant, l'article règle la possibilité de conclure une convention d'arbitrage, qui relève de la compétence de l'autorité fédérale ⁴.

Il en va de même pour l'article 248, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui prévoit des dérogations à « la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit du 25 avril 2014 » (lire : la loi du 25 avril 2014 'relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse') et au chapitre 1^{er} (« Crédit à la consommation ») du titre IV (lire : 4) (« Des contrats de crédit ») du livre VII (« Services de paiement et de crédit ») du Code de droit économique, réglant ainsi une matière pour laquelle l'autorité fédérale est compétente ⁵.

L'article 248, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que lorsqu'un preneur opte pour une garantie locative sous la forme d'une garantie bancaire, résultant d'un contrat type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière. Dès lors qu'une mission est confiée au CPAS, cet article règle une matière qui relève de la compétence des communautés relative à l'aide sociale ⁶.

Pour pouvoir adopter ces dispositions, le législateur régional bruxellois doit invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Il est requis à cette fin que cette réglementation puisse être considérée comme nécessaire à l'exercice des compétences de la région, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions en projet sur cette matière ne soit que marginale.

² Aux termes de l'article 4, alinéa 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises', la Région de Bruxelles-Capitale a les mêmes compétences que la Région wallonne et la Région flamande.

³ Voir notamment les articles 224, 240 et 241, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet) et l'article 1728bis, § 3, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet).

⁴ Voir à cet égard l'article 1676 du Code judiciaire.

⁵ Voir l'article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980.

⁶ Voir l'article 5, § 1^{er}, II, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980.

Pour autant que cela ne soit pas déjà fait ⁷, l'exposé des motifs du projet doit démontrer que ces conditions sont remplies.

3.3. Il résulte de certaines dispositions du projet que le juge de paix statue sur des litiges relatifs à l'élaboration du bail, à l'état des lieux et aux frais et charges ⁸, et il est prévu une seule fois que « le juge de paix [est] saisi par requête » ⁹. Enfin, les articles 220, § 3, alinéa 3, dernière phrase, et 249, § 2, dernière phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement énoncent respectivement que le jugement par lequel le juge de paix désigne un expert pour procéder à un état des lieux n'est pas susceptible d'appel et que la décision judiciaire de libérer la garantie locative est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

La définition des compétences des juridictions et la fixation des règles de procédure applicables aux juridictions relèvent de la compétence de principe du législateur fédéral ¹⁰.

Sauf en ce qui concerne les articles 220, § 3, alinéa 3, dernière phrase, et 249, § 2, dernière phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, il ne paraît pas non plus possible d'invoquer les compétences implicites pour les dispositions précitées du projet. En effet, il résulte des articles 591, 1^o, et 1344bis, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire que le juge de paix connaît, quel que soit le montant de la demande, des contestations relatives aux louages d'immeubles et que toute demande en matière de louage de choses est introduite par une requête écrite. Dès lors que les dispositions en projet ne font que répéter ce qui découle déjà de la réglementation fédérale, on n'aperçoit pas pourquoi elles seraient nécessaires à l'exercice de la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dispositions précitées doivent dès lors viser le « juge compétent » ou le « juge » ¹¹ et les mots « par requête » doivent être omis.

3.4. Aux termes de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, le juge prononce la nullité du bail conclu par une personne ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation « en application du chapitre 3, quater du titre VIII, du livre 2 du Code pénal » (lire : en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal). L'exposé des motifs souligne à cet égard que cette disposition vise à « sanctionner de manière plus radicale les baux conclus par les marchands de sommeil ».

⁷ Ainsi, l'exposé des motifs relatif à l'article 248, en projet, du Code bruxellois du Logement justifie l'interdiction pour une institution financière de refuser une garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Il ne justifie toutefois pas pourquoi le chapitre 1^{er} du titre 4 du livre VII du Code de droit économique n'est pas rendu applicable et pourquoi une mission est confiée au CPAS.

⁸ Voir les articles 218, § 2, alinéa 2, 220, § 3, alinéa 3, et 225, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet).

⁹ Voir une nouvelle fois l'article 220, § 3, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

¹⁰ Voir, notamment : C.C., 14 juillet 1997, n° 46/97, B.3 à B.5 ; C.C., 16 décembre 1998, n° 139/98, n° 3 ; C.C., 1^{er} mars 2001, n° 27/2001, B.4 et B.5 ; C.C., 28 octobre 2004, n° 168/2004, B.3.3 et B.4.2 ; C.C., 24 février 2011, n° 29/2011, B.5.2.

¹¹ Comme c'est d'ailleurs déjà le cas dans les articles 217, § 2, alinéa 2, 219, §§ 3 à 5, et 241, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Le projet et l'exposé des motifs ne permettent pas de déterminer avec certitude quel juge cette disposition vise.

Si l'on entend par là que le juge pénal, qui condamne une personne en état de récidive en application des dispositions précitées du Code pénal, annule à titre de peine supplémentaire les baux conclus par cette personne, il s'agirait d'une peine non prévue au livre I^{er} du Code pénal. Dans ce cas, l'avis conforme du Conseil des ministres est requis¹² et la disposition en projet ne peut se concrétiser sans cet avis.

Telle n'est sans doute pas l'intention des auteurs du projet et on entend par « le juge » qui prononce la nullité du bail le juge civil auquel le preneur, lorsque les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues à l'article 219, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement ne sont pas remplies, demande l'exécution des travaux nécessaires ou la résolution du contrat de bail, en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, de ce même code¹³. Cette hypothèse règle les conséquences pour le bail du non-respect des exigences précitées auxquelles le bien loué doit répondre, dans le cas particulier où le bailleur est condamné en application des dispositions précitées du Code pénal. Pareil dispositif peut être réputé faire partie de la compétence des régions en matière de location de biens destinés à l'habitation.

3.5. Selon l'article 227, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'obligation d'enregistrer le contrat de bail incombe au bailleur et les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

L'enregistrement du contrat de bail est imposé afin de lui donner date certaine et de le rendre opposable aux tiers. Cette date est importante pour le calcul de la durée de la location et du délai de préavis. L'opposabilité du contrat de bail détermine également les effets en cas d'aliénation du bien loué.

Même si les droits d'enregistrement auxquels l'enregistrement du contrat de bail donne lieu ne sont pas des impôts régionaux au sens de l'article 3 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 'relative au financement des Communautés et des Régions', et relèvent dès lors de la compétence de l'autorité fédérale, il peut être admis, eu égard à ce qui précède, que l'instauration d'une obligation d'enregistrement relève de la compétence des régions en ce qui concerne « les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation ».

¹² Article 11, alinéa 2, de la loi spéciale du 8 août 1980.

¹³ Il peut se déduire de l'exposé des motifs que les mots « [p]ar dérogation au paragraphe 3 », à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, visent à déroger au choix laissé au preneur, lorsque les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ne sont pas remplies, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec ces exigences, soit de demander la résolution du contrat de bail. L'intention ne semble pas de déroger également à la disposition selon laquelle le preneur peut introduire cette demande si les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité prévues à l'article 219, § 2, en projet, ne sont pas remplies. Abstraction faite de la question de sa proportionnalité, un dispositif permettant de demander la résolution du contrat de bail, indépendamment de l'état du bien loué, ne serait pas à sa place dans une section qui concerne l'état du bien loué.

Il en va de même de la disposition qui met les frais liés à un enregistrement tardif éventuel entièrement à la charge du bailleur. Cette disposition ne vise pas tant à régler qui doit payer les droits d'enregistrement; elle empêche plutôt que le bailleur, qui est tenu de payer les droits d'enregistrement ¹⁴, répercute ces frais sur le preneur ¹⁵.

FORMALITÉS

4. L'article 3, 2°, de l'ordonnance du 29 mars 2012 'portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale' dispose que pour chaque projet d'acte législatif ou réglementaire, chaque ministre doit établir un rapport d'évaluation de l'impact du projet sur la situation respective des femmes et des hommes, dénommé « test gender »¹⁶.

L'article 13, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 avril 2014 'portant exécution de l'ordonnance du 29 mars 2012 portant intégration de la dimension de genre dans les lignes politiques de la Région de Bruxelles-Capitale' prévoit que le test gender, annexé à cet arrêté, est complété par les personnes qui rédigent une nouvelle réglementation. En ce qui concerne le projet à l'examen, il ressort du dossier communiqué au Conseil d'État que ce test gender n'a pas été complété.

Ni l'ordonnance précitée, ni son arrêté d'exécution, ne prévoient d'exception ou de cause de dispense sur la base desquelles le test gender ne serait pas obligatoire dans certaines matières. Il est vrai que la rubrique I, C, du modèle de « test gender », annexé à l'arrêté d'exécution précité, mentionne un certain nombre de cas de non-application pour exemption, et que la rubrique I, D, pose deux questions qui doivent permettre de déterminer si la réalisation du « test gender » est soit dépourvue de pertinence et donc inutile, soit pertinente et par conséquent obligatoire. Si la réglementation en projet ne touche pas des personnes, ni directement ni indirectement (question D.1) et si son champ d'application ne comporte pas de déséquilibre entre femmes et hommes (en ce qui concerne les ressources, les droits, la participation, les valeurs, etc.) (question D.2), le test gender ne doit pas être effectué. Toutefois, pour en faire la démonstration, il faut en tous cas compléter la rubrique I du « test gender » et, conformément à l'article 13 de l'arrêté d'exécution précité, le soumettre à nouveau au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale avec l'avant-projet d'ordonnance.

¹⁴ Voir l'article 35, alinéa 1^{er}, 7°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

¹⁵ Il s'agit d'une mesure de protection du locataire, le régime en projet étant dès lors qualifié de disposition impérative (comparer Cass., 23 octobre 2009, C.08.0193 F, *Pas.*, 2009, p. 2414, n° 613).

¹⁶ Les travaux préparatoires de l'ordonnance du 29 mars 2012 confirment expressément que cette formalité est obligatoire pour tout projet d'acte législatif ou réglementaire (voir l'avis C.E. 48.988/AG/4 du 31 janvier 2011 sur un avant-projet devenu cette l'ordonnance, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2010-11, n° A-191/1, pp. 14-15, ainsi que le rapport de la commission (*Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap. 2011-12, n° A- 191/2, pp. 14 et 16-19).

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

5. La rédaction du projet soumis pour avis est particulièrement peu soignée. Ainsi, le texte soumis au Conseil d'État, section de législation, contient des parties qui sont supprimées ainsi que de nombreuses fautes d'orthographe et d'erreurs de typographie (« l'article 0, § 5 »¹⁷, « articles 224 et 2416 » au lieu de « articles 224 et 241 »¹⁸, « artikel 2394, § 2 » au lieu de « artikel 239, § 2 »¹⁹, « rechthuurprijzen » au lieu de « richthuurprijzen »²⁰, « volgens » au lieu de « volgend »²¹, « secondair » au lieu de « secundair »²², ...), des signes de ponctuation sont utilisés de manière incorrecte²³ et la numérotation est lacunaire²⁴. En outre, le projet présente également de nombreuses lacunes de nature légistique²⁵. Il devra encore être réexaminé en profondeur à cet égard.

La même observation vaut pour la qualité linguistique du texte néerlandais du projet, qui laisse fortement à désirer. À titre purement indicatif, on relèvera ce qui suit :

- le verbe « voorzien » doit être remplacé par les verbes « voorzien in » ou « bepalen »²⁶ ;
- le mot « modaliteiten » doit être remplacé par les mots « voorwaarden » ou « nadere regels »²⁷ ;
- lorsque le membre de phrase « de SVK » est utilisé au pluriel, on écrira « de SVK's »²⁸ ;

¹⁷ L'article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement. Voir également à cet égard l'observation 42.

¹⁸ L'article 238, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement.

¹⁹ L'article 240, alinéa 7, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²⁰ L'article 224, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²¹ L'article 230, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²² L'article 253, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²³ Voir par exemple l'article 200/2, § 1^{er}, 1^o à 7^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui utilise à la fin de chaque membre de phrase tantôt un point, tantôt un point virgule, ou encore aucun signe typographique. Voir également les articles 219, § 5, 229, alinéa 3, 230, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 233, § 1^{er}, 240, et 256, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²⁴ Ainsi, par exemple, dans le texte néerlandais de l'article 253 en projet, la référence au « § 1 » fait défaut.

²⁵ Ainsi, plusieurs dispositions du projet visent directement un paragraphe en utilisant le signe § au lieu du mot « paragraphe » (voir, par exemple, l'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet) et l'article 13, § 1^{er}, du projet). En outre, plusieurs dispositions du projet sont impératives (voir, par exemple, les articles 200/2, § 2, alinéa 1^{er}, 217, § 1^{er}, alinéa 2, 218, § 5, alinéa 2, 219, §§ 1^{er} et 2, alinéas 1^{er} et 3, et 4, alinéa 3, 222, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et alinéa 2, 2^o et 3^o, 230, §§ 3 et 5, alinéas 7 et 8, 261, §§ 1^{er}, 5, alinéa 2, et 6, alinéa 1^{er}, et 264, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement – articles 10 et 12 du projet). L'emploi de termes impératifs est toutefois inutile dans un texte réglementaire, si bien qu'il ne faut pas employer les formes verbales « devoir » ou « être tenu » ou des expressions similaires pour exprimer l'existence d'une obligation, mais conjuguer le verbe de l'action envisagée à l'indicatif présent.

²⁶ Voir notamment les articles 2, § 1^{er}, 32^o, 34^o et 35^o, 262, § 2, et 263, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²⁷ Voir notamment les articles 2, § 1^{er}, 35^o, 261, § 5, 253, § 1^{er}, 262, § 1^{er}, et 265, § 3, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

²⁸ Voir notamment les articles 200/1, alinéa 1^{er}, et 200/2, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

- lorsque le verbe « toelaten » ne porte pas sur des personnes, il doit être remplacé par « mogelijk maken »²⁹ ;
- sauf s'il est utilisé comme adverbe³⁰, le mot « voorafgaandelijk » doit être remplacé par le mot « voorafgaand »³¹ ;
- les mots « dommages et intérêts » figurant dans le texte français doivent être traduits de manière cohérente par « schadevergoeding »³²⁻³³ ;
- les mots « intredende » et « uittredende plaatsbeschrijving » doivent être remplacés par les mots « plaatsbeschrijving bij intrede » et « bij uittreden »³⁴ ;
- le verbe « overmaken » doit être remplacé par le verbe « bezorgen » of « overhandigen »³⁵ ;
- le mot « eenzelfde », dont l'acception est « een soortgelijk(e) », doit être remplacé par les mots « een zelfde » ou « hetzelfde »³⁶.

La concordance entre le texte français et le texte néerlandais doit également être réexaminée de manière approfondie par les auteurs du projet. Sur ce point, l'attention des auteurs du projet doit être attirée sur le fait que les textes français et néerlandais de l'ordonnance en projet font également foi. Cette équivalence juridique des deux versions linguistiques doit également ressortir de la qualité linguistique et de leur conformité mutuelle.

6. Toutes les parties du Code bruxellois du Logement qui sont complétées, modifiées ou abrogées par les articles 3 à 8 de l'ordonnance à adopter ont été remplacées par l'ordonnance du 11 juillet 2013 'modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement'. Il convient de l'indiquer au début de ces articles du projet³⁷.

²⁹ Voir notamment l'article 200/2, § 1^{er}, 4^o, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³⁰ Voir l'article 230, § 5, alinéa 7, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³¹ Voir les articles 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, phrase introductive, 218, § 5, alinéa 1^{er}, 11^o, 221, § 2, 230, §§ 1^{er} et 3, 240, alinéas 1^{er} et 5, et 242, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³² Dans la terminologie juridique néerlandaise, le mot « schadevergoeding » est habituellement réputé comprendre également des intérêts compensatoires.

³³ Comparer les articles 217, § 2, alinéa 1^{er}, et 219, §§ 3, alinéa 3, et 4, alinéas 1^{er} et 2, en projet, avec l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³⁴ Voir les articles 220, §§ 1^{er}, alinéa 2, 2 et 3, alinéa 1^{er}, et 230, § 4, alinéas 1^{er} et 5, en projet, du Code bruxellois du Logement. Comparer avec l'article 230, § 3, en projet, du même code.

³⁵ Voir l'article 230, §§ 3 et 5, alinéas 2 et 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³⁶ Voir les articles 2, § 1^{er}, 34^o, et 237, § 3, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³⁷ *Principes de technique législative. Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires*, Conseil d'État, 2008, recommandation n° 113, a), à consulter sur le site internet du Conseil d'État (www.raadvst-consetat.be).

7. Étant donné que le Code bruxellois du Logement contient d'ores et déjà des articles assortis d'un numéro *bis*, il est recommandé, pour garantir l'uniformité de cette numérotation, de prévoir également une numérotation latine pour les articles qui sont insérés par les articles 9 à 11 de l'ordonnance à adopter (numéros d'article suivis de *bis* à *quater*), plutôt qu'une barre oblique et les chiffres 1 à 3³⁸.

8. Toujours dans un souci d'uniformité, il est recommandé de renoncer à doter d'un intitulé plusieurs articles, mais pas tous les articles que le projet insère dans le Code bruxellois du Logement³⁹, d'autant que ce procédé n'a pas encore été appliqué à ce jour dans l'ordonnance.

EXAMEN DU TEXTE

Arrêté de présentation

9. Le texte en projet doit être pourvu d'un arrêté de présentation.

Article 2

10.1. L'article 2, 1°, du projet définit le Code bruxellois du Logement comme « le Code bruxellois du Logement tel qu'adopté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, modifiée par les ordonnances des 26 juillet 2013 et 8 mai 2014 ». Ce faisant, l'article utilise toutefois une référence statique au Code bruxellois du Logement, ce qui n'est probablement pas l'intention des auteurs du projet. Par conséquent, les références aux ordonnances modificatives doivent être omises.

10.2. L'article 2, 3°, du projet dispose ce qu'il faut entendre par la notion de « Ministre » « [p]our l'application de la présente ordonnance ». Or, ce mot n'est pas utilisé dans les dispositions qui sont exclusivement propres à l'ordonnance à adopter⁴⁰. On omettra dès lors cette disposition.

Article 3

11.1. Une définition des mots « bail de logement étudiant » (« studentenwoninghuurovereenkomst »), est inscrite à l'article 2, § 1^{er}, 31°, en projet, du Code bruxellois du logement. Or, la notion de « bail étudiant » (« studentenhuurovereenkomst ») est utilisée dans la

³⁸ Étant entendu que les références à ces dispositions ailleurs dans le projet devront être adaptées en conséquence : voir par exemple l'article 217, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 12 du projet).

³⁹ Les articles 224, 225, 229 à 231, 234 à 252 et 263, en projet, du Code n'ont pas d'intitulé correspondant.

⁴⁰ Si cette notion figure dans l'article 1728*bis*, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet), il n'en demeure pas moins que la définition inscrite à l'article 2, 3°, du projet ne peut produire des effets sur cette disposition.

suite du projet, notamment dans le titre XI, chapitre 4, en projet, du Code bruxellois du Logement⁴¹. Cette terminologie doit être uniformisée.

11.2. Dans la définition précitée d'un bail de logement étudiant, les mots « par ou pour le compte d'un étudiant » peuvent conduire à se demander si un tel bail peut être conclu au nom d'un étudiant, mais pour le compte d'un ou de plusieurs tiers (par exemple les parents de l'étudiant). Il ressort cependant de l'exposé des motifs que l'intention est d'inclure également cette hypothèse dans la définition. Par conséquent, il est préférable d'écrire « par ou pour un étudiant ».

11.3. Il résulte de l'article 2, § 1^{er}, 31°, en projet, du Code bruxellois du Logement que, pour qu'il soit question d'un bail de logement étudiant, un étudiant doit apporter la preuve de son inscription dans « un établissement d'études de cycle secondaire ou supérieur dans un établissement d'enseignement organisé, subventionné ou reconnu par une Communauté, auprès du jury compétent d'une Communauté [lire : auprès du jury central d'examen compétent d'une communauté], ou encore dans un établissement organisant l'enseignement supérieur ».

En ce qui concerne l'enseignement supérieur, il suffit dès lors que l'étudiant en question soit inscrit dans un établissement organisant cet enseignement supérieur, même s'il n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté. En ce qui concerne l'enseignement secondaire, par contre, il est requis que l'étudiant soit inscrit dans un établissement organisé, subventionné ou reconnu par une communauté. Un bail de logement étudiant ne peut dès lors être conclu lorsqu'un étudiant est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté.

Ce faisant, une double différence de traitement est opérée : en premier lieu entre, d'une part, un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté, et, d'autre part, un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté; ensuite entre un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui n'est pas organisé, subventionné ou reconnu par une communauté et, d'autre part, un étudiant qui est inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire qui est organisé, subventionné ou reconnu par une communauté. Si la première catégorie de personnes n'entre chaque fois pas en considération pour un bail de logement étudiant, c'est en revanche le cas pour la deuxième catégorie de personnes.

Il est vrai que cette différence de traitement repose sur un critère objectif, à savoir le fait que l'établissement est ou non organisé, reconnu ou subventionné par une communauté. Les auteurs du projet doivent toutefois également pouvoir démontrer qu'elle est raisonnablement justifiée, au regard de l'objectif et des effets de la mesure ainsi que de la nature des principes en cause ; les principes d'égalité et de non-discrimination sont violés lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

⁴¹ Mais également dans l'article 226, en projet, du Code bruxellois du Logement.

L'exposé des motifs ne donne aucune justification sur ce point. Le Conseil d'État, section de législation, n'aperçoit pas non plus le but de la différence de traitement précitée. Quoi qu'il en soit, on peut douter que cette différence de traitement puisse raisonnablement être justifiée. En tout état de cause, tel ne semble pas être le cas lorsqu'il s'agit d'établissements dont les titres sont considérés comme équivalents par une communauté, ce qui est notamment le cas des écoles européennes et de certaines écoles internationales ⁴².

Article 4

12. L'article 4 du projet présente des lacunes à plusieurs égards. Sans modifier le contenu du régime en projet, cette disposition doit s'énoncer comme suit :

« À l'article 4 du Code, remplacé par l'ordonnance du 11 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées :

« 1° Dans la phrase introductive du § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le segment de phrase « Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les » doit être remplacé par le mot « Les » ;

⁴² Voir à ce propos l'article 110/29, § 1^{er}, alinéa 4, du Code flamand de l'Enseignement secondaire, qui prévoit que « les parents qui inscrivent leurs enfants scolarisables à (lire : dans) une des écoles suivantes ne doivent pas introduire une [déclaration] d'enseignement à domicile assortie d'informations y afférentes :

1° les écoles européennes ;

2° les écoles internationales accréditées par l'International Baccalaureate (IB) à Genève ;

3° les écoles internationales dont les certificats d'études, après un examen d'équivalence, sont considérés comme équivalents par 'het Agentschap voor Kwaliteit in het Onderwijs' (l'Agence de la qualité dans l'enseignement) ;

4° les écoles situées à l'étranger, où l'enfant scolarisable suit l'enseignement de contact ».

Voir également l'article 3, alinéa 1^{er}, 2° et 3°, du décret de la Communauté française du 25 avril 2008 'fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française' et les arrêtés du Gouvernement de la Communauté française du 17 mai 1999 'établissant l'équivalence entre certains titres étrangers de fin d'études secondaires et le certificat homologué d'enseignement secondaire supérieur', du 23 septembre 2010 'reconnaissant l'enseignement dispensé par le Lycée français Jean Monnet comme permettant de satisfaire à l'obligation scolaire conformément à l'article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française', du 24 février 2011 'reconnaissant l'enseignement dispensé par la « World International School » comme permettant de satisfaire à l'obligation scolaire conformément à l'article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française', du 31 mars 2011 'reconnaissant l'enseignement dispensé par la « British Junior Academy of Brussels » comme permettant de satisfaire à l'obligation scolaire conformément à l'article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française', du 26 janvier 2012 'reconnaissant l'enseignement dispensé par la « BEPS International School » comme permettant de satisfaire à l'obligation scolaire conformément à l'article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française', du 13 juin 2013 'reconnaissant l'enseignement dispensé par la « Brussels International Catholic School (BICS) » comme permettant de satisfaire à l'obligation scolaire conformément à l'article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française' et du 27 mars 2014 'reconnaissant l'enseignement dispensé par le Groupe scolaire Agnès School comme permettant de satisfaire à l'obligation scolaire conformément à l'article 3 du décret du 25 avril 2008 fixant les conditions pour pouvoir satisfaire à l'obligation scolaire en dehors de l'enseignement organisé ou subventionné par la Communauté française'.

2° au paragraphe 2, le segment de phrase « , sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution » est abrogé;

3° l'article est complété par un paragraphe 4, libellé comme suit : § 4. 'Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation qui s'applique à un logement ou à un immeuble et qui ne fait pas partie des normes minimales visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, telles que les règlements régionaux d'urbanisme mentionnés à l'article 87, 1^{er}, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection contre l'incendie et les normes acoustiques' ».

Observons toutefois que l'article 4, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement est superflu. En effet, le contenu des autres paragraphes de cet article n'est pas de nature à accréditer la thèse qu'il est ainsi porté atteinte à d'autres réglementations. Mieux vaudrait dès lors omettre l'article 4, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 10

13. L'article 200/2, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement détermine la liste exhaustive⁴³ des informations qu'un bailleur peut requérir d'un candidat preneur avec lequel il souhaite conclure un bail.

Le commentaire que l'exposé des motifs consacre à cette énumération indique à plusieurs reprises que le refus d'un candidat preneur de communiquer certaines de ces informations, comme celles concernant son statut, la composition de son ménage ou un moyen de communication, ne peut constituer un motif de refus pour le bailleur de conclure le bail. Ce point de vue ne ressort cependant en aucun cas du texte du projet. Au contraire, dès lors que, selon l'article 200/2, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces informations, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination.

Par ailleurs, l'exposé des motifs indique que « l'article en projet impose que ni l'origine ni la nature du montant des ressources dont dispose le preneur ne puissent être prises en considération par le bailleur, afin d'éviter toute discrimination liée au statut du preneur (social, professionnel ou autre) ». L'article 200/2, § 1^{er}, 7°, en projet, du Code bruxellois du Logement ne prévoit cependant rien de tel. Cette limitation ne peut pas non plus se déduire de la précision selon laquelle le bailleur doit respecter « les réglementations relatives à la protection de la vie privée »⁴⁴.

Le texte du projet et l'exposé des motifs doivent dès lors être mis en concordance.

⁴³ Sous réserve de ce que prévoit l'article 200/2, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement.

⁴⁴ Cette précision est d'ailleurs évidente et, d'une manière générale, non explicite. On peut éventuellement renvoyer à la ou aux règles spécifiques qui seraient visées par cette mention; dans le cas contraire, mieux vaudrait la supprimer.

Article 11

14. L'article 200/3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit qu'une distinction fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance « lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi ».

Il découle toutefois de l'exposé des motifs que l'objectif n'est pas de limiter cette clause de sauvegarde aux dispositions légales imposant une telle distinction : toute « législation ou [...] réglementation qui organise la distinction sur la base des critères protégés » peut justifier cette distinction.

Par conséquent, on écrira à la fin de cette disposition « imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance », et on remplacera, à l'alinéa 2, les mots « d'une loi » par « d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance ».

Article 12

15. L'article 12 du projet vise à insérer un titre XI (« Des baux d'habitation ») dans le Code bruxellois du Logement comportant les articles 215 à 267. À propos de ces dispositions, il y a lieu de formuler les observations suivantes.

Article 217, en projet, du Code bruxellois du Logement

16.1. Selon l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o et 3^o, en projet, du Code bruxellois du Logement, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, « [s]ans préjudice de l'article 1716 du Code civil », le loyer et, notamment, les charges communes. L'article 1716, alinéa 1^{er}, du Code civil prévoit que dans toute communication publique ou officielle pour la mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large, figure le montant du loyer demandé et des charges communes. Cette disposition ne contient par ailleurs aucun élément qui ne figure pas dans l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement. L'obligation d'information prévue par la disposition citée en dernier est par conséquent plus large que celle prévue par l'article 1716 du Code civil. On écrira dès lors, dans la phrase introductive de l'article 217, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, « Conformément notamment à l'article 1716, alinéa 1^{er}, du Code civil » (au lieu de « Sans préjudice de l'article 1716 du Code civil »).

16.2. Dans le texte français de l'article 217, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, on écrira « (...), déterminer lesquelles de ces informations ou des informations qu'il édicte figurent dans l'annonce de mise en location (...) » et non : « (...) déterminer celles de ces informations ou de celles qu'il édicte qui doivent figurer dans l'annonce de mise en location (...) ».

17. Conformément à l'article 217, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200/2 de ce code, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.

Dans la mesure où cette disposition se limite à renvoyer aux effets civils d'une communication d'informations erronées par le preneur au bailleur, elle est inutile. Le législateur régional bruxellois ne doit pas prévoir que les règles générales en matière de droit des obligations, dont la responsabilité contractuelle et extracontractuelle, sont applicables. En effet, cette application découle des dispositions pertinentes du Code civil lui-même.

Si cette disposition devait néanmoins être maintenue, l'article 217, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement devrait préciser plus avant les dispositions du Code civil qui sont visées⁴⁵. Dès lors qu'en ce qui concerne les effets juridiques de la communication d'informations erronées, il est renvoyé aux dispositions du Code civil, il est en tout cas préférable de ne pas faire mention de l'application de sanctions.

Article 218, en projet, du Code bruxellois du Logement

18. L'article 218, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement concerne l'application dans le temps de cet article. Pareille disposition doit toutefois figurer dans les dispositions finales de l'ordonnance à adopter. L'article 14, § 4, du projet règle du reste déjà l'application de l'article 219 (lire : 218), §§ 1^{er} à 3, en projet, du Code bruxellois du Logement aux baux conclus verbalement avant son entrée en vigueur.

Il en va de même pour les mots « après l'entrée en vigueur du présent article » dans l'article 218, § 5, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 219, en projet, du Code bruxellois du Logement

19. Conformément à l'article 219, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, les conditions minimales prévues à l'alinéa 1^{er} de cet article en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement sont obligatoirement annexées au bail.

Il découle cependant de l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, 1^o, et alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement que l'annexe à joindre au bail doit contenir une explication des « dispositions adoptées en matière de [lire : dispositions en matière de] normes de salubrité, [de] sécurité et d'équipement des logements ».

Compte tenu de ce qui précède, l'article 219, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement est superflu.

20. Dans le texte néerlandais de l'article 219, § 4, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu d'omettre la deuxième phrase, celle-ci n'ayant pas d'équivalent dans le texte français de cette disposition et son contenu étant répété de manière plus détaillée dans l'alinéa suivant.

⁴⁵ Hormis la responsabilité contractuelle prévue à l'article 1147 du Code civil et la responsabilité extracontractuelle prévue à l'article 1382 du même Code, le Conseil d'État n'aperçoit pas à première vue quelles autres dispositions du Code civil pourraient être pertinentes en l'espèce.

21. À l'article 219, § 4, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on remplacera la mention « le Service d'inspection régional du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale » par la mention générale « le service d'inspection compétent ». En effet, il ne revient pas au législateur régional bruxellois de déterminer quel service du pouvoir exécutif est chargé d'une mission donnée. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est exclusivement compétent pour l'organisation de ses services ⁴⁶.

Il en va de même pour la mention « du Service d'inspection régionale » à l'article 222, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement.

22.1. Dès lors que l'intention qui sous-tend l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est que le juge civil auquel le bailleur, en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, à adopter, du Code bruxellois du Logement, demande l'exécution des travaux nécessaires ou la résolution du bail, prononce la nullité du bail en cas de condamnation depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal (voir l'observation 3.4), il convient de formuler les observations suivantes concernant cette disposition.

22.2. L'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement n'opère pas de distinction selon que la personne condamnée depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal, agit en qualité de preneur ou de bailleur. Il s'ensuit que lorsque la personne concernée loue elle-même un bien qui ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, et, en application de l'article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, demande l'exécution des travaux nécessaires ou la résolution du bail, le juge doit déclarer le bail nul même si le bailleur du bien qui ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement n'a pas été condamné en application des dispositions précitées du Code pénal. Telle n'est sans doute pas l'intention des auteurs du projet. Il ressort en effet de l'exposé des motifs que le but est de faire échec à « l'exploitation de la faiblesse des preneurs par un bailleur désormais indigne de pouvoir louer un bien ». Pour y remédier, il faut remplacer, à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, les mots « une personne » par « un bailleur ».

22.3. Il ressort de l'exposé des motifs que le projet prévoit la possibilité pour le preneur d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences prévues à l'article 219, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (article 219, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement), parce que la sanction de la nullité « n'est pas nécessairement souhaitable ni nécessaire à la protection des intérêts du preneur, notamment lorsque le manquement aux normes n'est que mineur ». La question se pose dès lors de savoir si l'exclusion de cette possibilité à l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet, à savoir la protection du preneur. Dans certains cas, les intérêts du preneur, même à l'égard d'un bailleur condamné depuis moins de dix ans et en état de récidive en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal, sont mieux protégés par l'exécution de travaux nécessaires à la

⁴⁶ Voir l'article 87, § 1^{er}, de la loi spéciale du 8 août 1980, combiné avec l'article 40, § 1^{er}, de la loi spéciale du 12 janvier 1989.

mise en conformité du bien loué avec les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement que par la nullité du bail.

22.4. De surcroît, tous les baux d'une personne condamnée en application du livre II, titre VIII, chapitre III^{quater}, du Code pénal depuis moins de dix ans et en état de récidive peuvent être déclarés nuls en application de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement. À cet égard, il n'est fait aucune distinction entre les baux de biens qui ont donné lieu à cette condamnation et les baux qui n'ont pas conduit à une condamnation. Pourtant, la sanction prévue par l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement est justifiée dans l'exposé des motifs par le fait que « [ces] baux, indépendamment du point de savoir si le bien est conforme aux normes, entraînent dans les faits des occupations contraires aux exigences de dignité humaine liées à l'occupation d'un logement ». Cette justification n'est cependant pertinente que pour autant qu'il s'agisse de baux qui ont conduit à une condamnation pénale. L'application de l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement aux baux n'ayant pas conduit à une telle condamnation ne paraît dès lors pas proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet.

Article 220, en projet, du Code bruxellois du Logement

23. Aux termes de l'article 220, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation, y compris les baux de sous-location.

Or, l'application de l'article 1730 du Code civil aux baux d'habitation (et aux baux de sous-location qui en découlent) résulte déjà de la modification du § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de cet article par l'article 13, § 2, de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée. L'application de l'article 1731 du même code est indissociablement liée à celle de l'article 1730 précité. En conséquence, l'article 220, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement est superflu et devrait de préférence être distrait.

Mieux vaudrait rédiger l'alinéa 2 de cette disposition, qui devient ainsi le seul alinéa, comme suit :

« Conformément à l'article 1730, § 1^{er}, du Code civil, les parties à un bail d'habitation, y compris un bail de sous-location, dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs »⁴⁷.

24. Il découle de l'article 220, § 3, alinéa 3, dernière phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement que le jugement du juge de paix désignant un expert pour procéder à un état des lieux n'est pas susceptible d'appel. Dans la mesure où l'on peut démontrer que l'on peut invoquer les compétences implicites pour cette disposition (voir l'observation 3.3), il convient de formuler l'observation suivante.

⁴⁷ Voir le texte de l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil. L'article 1731 du même code ne porte pas sur l'établissement proprement dit de l'état des lieux. Le caractère contraignant de cet établissement découle de l'article 216 en projet du Code et ne doit donc plus être mentionné.

L'article 1730, § 1^{er}, dernière phrase, du Code civil, dispose qu'en ce qui concerne l'état des lieux d'entrée, le jugement du juge de paix désignant un expert qui dresse l'état des lieux, est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel. La question se pose dès lors de savoir pourquoi l'article 220, § 3, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit uniquement, pour l'état des lieux de sortie, que le jugement n'est pas susceptible d'appel.

Article 221, en projet, du Code bruxellois du Logement

25. L'article 221, § 1^{er}, 4^o, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que le bailleur a le droit d'exécuter des travaux afin d'améliorer les performances énergétiques d'un logement loué pour autant que les travaux « n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location » pendant leur exécution. Cette condition doit être considérée comme une exigence plus stricte ou du moins plus précise que celle selon laquelle les travaux « [peuvent] être réalisés en site occupé » (article 221, § 1^{er}, 2^o, en projet, du Code bruxellois du Logement). Mieux vaudrait dès lors remplacer le texte du 2^o, en projet, de l'article 221, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement par le 4^o de cette disposition.

26. L'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement doit viser « l'article 240 » (et non : « l'article 220 ») du même code.

Article 222, en projet, du Code bruxellois du Logement

27. L'article 222, § 8, en projet, du Code bruxellois du Logement doit viser « le paragraphe 5 » (et non : « le paragraphe 3 »).

Article 223, en projet, du Code bruxellois du Logement

28. L'article 223, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement charge le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'établir une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur⁴⁸. À ce propos, l'exposé des motifs observe ce qui suit :

« En outre, et dans le souci d'éviter des discussions sur la portée de cette obligation, le Gouvernement est chargé d'établir une liste — plus actuelle et large que ce que ne prévoit le Code civil — des réparations locatives et des travaux d'entretien impérativement à charge du preneur. Cette liste précisera également les travaux incombant impérativement au bailleur ».

⁴⁸ Dans les deux paragraphes précédents du même article, mieux vaudrait également écrire que les réparations mentionnées sont respectivement « à charge » du preneur ou du bailleur. Dans le cas contraire, il faudra en tout cas préciser dans le texte néerlandais du paragraphe 2 de cet article que le bailleur « is gehouden » de toutes les autres réparations.

La question se pose toutefois de savoir si les parties peuvent elles-mêmes régler d'autres réparations et travaux d'entretien qui ne figurent pas sur la liste établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou si, lors de la concrétisation du bail, elles doivent se conformer sur ce plan à ce que prévoit l'article 223, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement. Le projet doit trancher cette question.

Par ailleurs, eu égard au caractère non limitatif de la liste de réparations et de travaux d'entretien qui ne peuvent impérativement être mis à la charge que de l'une ou de l'autre partie, établie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, on ne peut exclure que les réparations et travaux d'entretien qui ne figurent pas sur cette liste fassent encore l'objet de discussions. Si, par conséquent, les auteurs du projet souhaitent éviter toute forme de discussion, cette liste doit être de nature limitative et prévoir une catégorie résiduelle de travaux mis à la charge de telle ou telle partie.

Article 224, en projet, du Code bruxellois du Logement

29. L'article 224, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement renvoie à l'article 1728*bis* du Code civil « tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale ». Sans doute vise-t-on ainsi l'article 1728*bis* du Code civil, modifié par l'article 13, § 1^{er}, de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée. Cette précision est cependant inutile, l'application exclusive de cette disposition dans la Région de Bruxelles-Capitale découlant de sa modification par une ordonnance de cette région. Il y a donc lieu d'omettre les mots « tel qu'applicable en Région de Bruxelles-Capitale ».

30. L'article 224, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à arrêter une « grille indicative de référence de loyers » « sur la base de critères internes et externes au logement ». À propos de cette disposition, l'exposé des motifs indique, entre autres, que « [c]et outil (...) ne constituera nullement une charge supplémentaire pour le bailleur vu que les informations qui seront nécessaires à son application ne dépasseront pas le cadre de celles qu'il est déjà obligé de *réunir* et de fournir en vertu de l'article 217 ».

À cet égard, il convient toutefois de relever que l'article 217, en projet, du Code bruxellois du Logement n'oblige en aucune façon le bailleur à fournir des informations au gouvernement. Il ne prévoit pas non plus de réunir des informations sous quelque forme que ce soit. Cette disposition concerne uniquement les informations que le bailleur doit fournir au *preneur*. L'article 217, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement habilite certes le gouvernement à préciser et compléter ces informations et à déterminer lesquelles de ces informations ou de celles qu'il édicte doivent figurer dans l'annonce de mise en location. Toutefois, cette disposition ne procure pas de fondement juridique à un régime qui obligerait le bailleur à communiquer des informations au gouvernement ou à recueillir des informations de manière systématique. L'article 224, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement ne procure pas davantage de fondement juridique à cet effet.

Il résulte de ce qui précède que le gouvernement peut tout au plus recourir aux informations disponibles publiquement, telles que les annonces de mise en location sur Internet, pour déterminer la « grille indicative de loyers de référence », sans pouvoir en aucun façon obliger les bailleurs à lui fournir de telles informations.

Article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement

31. L'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que chacune des parties peut, à tout moment, demander au juge de paix⁴⁹ la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Il ressort de l'exposé des motifs que cette faculté existe « même si des charges forfaitaires ont été convenues dans le contrat ». Dès lors que l'on peut ainsi revenir sur ce que les parties ont convenu par bail, la liberté contractuelle des parties s'en trouve gravement affectée.

À cet égard, force est de constater que l'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement ne détermine en aucune manière les cas dans lesquels une partie peut demander la révision des frais et charges forfaitaires et n'indique pratiquement pas les critères sur la base desquels le juge apprécie cette demande. Il est uniquement prévu que le juge statue « notamment » « sur la base de l'évolution des dépenses réelles » et qu'il décide de convertir les frais forfaitaires en frais réels « si la conversion est possible ». Il ressort en outre du mot « notamment » (dans le texte néerlandais : « inzonderheid ») que le juge peut également tenir compte de critères autres que « l'évolution des dépenses réelles » sans qu'il soit précisé lesquels. Le projet n'indique pas non plus sur la base de quoi le juge décide si la conversion en frais réels est possible.

Pour que l'ingérence dans la liberté contractuelle découlant de l'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement soit raisonnablement justifiée, il faut au moins y prévoir les cas dans lesquels la révision ou la conversion des frais et charges forfaitaires peut être demandée, ainsi que les critères sur la base desquels le juge peut apprécier cette demande. En outre, ces cas et ces critères doivent eux-mêmes être de nature telle que cette ingérence est proportionnée à l'objectif poursuivi par les auteurs du projet.

Article 227, en projet, du Code bruxellois du Logement

32. À l'article 227, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, les mots « et aussi longtemps que le bail n'est pas enregistré par le bailleur » sont superflus et doivent donc être omis. En effet, l'obligation d'enregistrement pour le bailleur et la durée des effets éventuels en cas de non-respect ressortent déjà à suffisance des éléments précédents de cet article.

33. Dans la description des conséquences de l'absence d'enregistrement du bail par le bailleur, à l'article 227, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, mieux vaudrait viser simplement les dispositions de ce code qui ne trouvent pas à s'appliquer dans ce cas, sans

⁴⁹ Mais voir à cet égard l'observation 3.3.

mentionner la nature des obligations du preneur susceptibles de rester sans effet (délai de congé, indemnité, etc.). À cet égard, on visera les articles 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéa 3, 253 (et non : « 251 »), § 2, alinéa 2⁵⁰, et 256, § 2, du Code bruxellois du Logement.

Article 228, en projet, du Code bruxellois du Logement

34. Aux termes de l'article 228, en projet, du Code bruxellois du Logement, une clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un immeuble est réputée non écrite, sauf si ce tiers « est effectivement intervenu pour [le] compte du preneur ».

Le critère précité semble cependant pouvoir donner lieu à contestation. Il est dès lors préférable, à la fin de l'article 228, en projet, du Code bruxellois du Logement, de prévoir « sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention », comme c'est le cas actuellement à la fin de l'article 5ter du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

Article 229, en projet, du Code bruxellois du Logement

35. À l'article 229, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, la mention que l'acquéreur peut mettre fin au bail « à tout moment » pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, ne s'accorde pas avec la mention subséquente de l'exigence selon laquelle « un congé de trois mois [est] notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date ». Il convient d'omettre les mots « à tout moment ».

36. L'exposé des motifs indique à propos de l'article 229, en projet, du Code bruxellois du Logement ce qui suit :

« L'article 229 de l'avant-projet est également applicable en cas de saisie-exécution immobilière, l'économie générale de cet article étant de protéger effectivement le preneur et de le laisser dans une situation identique à celle qui aurait prévalu s'il n'y avait pas eu de vente.

Ce mécanisme dérogatoire à l'article 1575 du Code judiciaire est destiné à renforcer la protection du preneur ».

Ce point ne ressort toutefois en aucun cas du texte du projet. En admettant que l'on puisse se prévaloir des compétences implicites pour cette dérogation à la disposition précitée du Code civil, il faut dès lors harmoniser le texte du projet et l'exposé des motifs.

⁵⁰ L'article 251, en projet, du Code bruxellois du Logement ne contient pas de § 2, alinéa 2, contrairement à l'article 253 en projet. Cet alinéa fait mention d'un délai pour le preneur d'un bail (de logement) étudiant, d'apporter encore la preuve de sa qualité d'étudiant s'il ne l'a pas fait préalablement.

Article 230, en projet, du Code bruxellois du Logement

37.1. À la fin de l'article 230, § 2, alinéa 1^{er}, et § 5, alinéa 1^{er}, en projet du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser « l'article 200/2, §§ 1^{er} et 2 » (et non : « [le] titre X du Code »). C'est en effet cet article qui détermine les données que le bailleur peut recueillir auprès du (candidat-)preneur.

37.2. Au début du texte néerlandais de l'article 230, § 2, alinéa 2, en projet du Code bruxellois du logement, on écrira « verhuurder » (et non : « huurder »)⁵¹.

37.3. À l'article 230, § 4, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira « dans ce paragraphe » (et non : « à l'alinéa 3 »).

37.4. À l'article 230, § 5, en projet du Code bruxellois du Logement, la division en alinéas des textes français et néerlandais doit être uniformisée. En outre, les deux versions linguistiques devront être fondamentalement revues. C'est ainsi qu'on écrira, à l'alinéa qui est pour l'heure l'alinéa 4, « une fondation d'utilité publique »⁵² (et non : « un établissement d'utilité publique ») et qu'on actualisera l'intitulé de la loi du 27 juin 1921⁵³.

Cette dernière observation vaut également pour l'article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 231, en projet, du Code bruxellois du Logement

38. L'article 231, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Cette disposition reproduit l'article 3, § 9, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil. Il ressort de l'exposé des motifs du projet de loi qui a donné lieu à cette disposition⁵⁴ que l'ont visait ainsi à prévoir un point de départ uniforme pour les congés qui peuvent être donnés à tout moment⁵⁵.

La question peut se poser de savoir pourquoi ce dispositif est limité aux « cas où un congé peut être donné à tout moment », et ne s'applique dès lors pas aux autres cas de congé. En tout état de cause, les auteurs du projet devront pouvoir justifier la différence de traitement qui en résulte.

⁵¹ Voir le terme « bailleur » dans le texte français, qui est correct, eu égard au contenu de l'alinéa précédent.

⁵² Ou, s'il peut également s'agir d'une fondation privée, simplement « fondation ».

⁵³ En effet, cet intitulé s'énonce actuellement comme suit : « sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations ».

⁵⁴ À savoir l'article 6, 10°, de la loi du 13 avril 1997 « modifiant certaines dispositions en matière de baux ».

⁵⁵ *Doc. parl.*, Chambre, 1996-1997, n° 717/1, p. 10.

Article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement

39. Selon l'article 232, alinéa 3, en projet du Code bruxellois du Logement, « [l]e bailleur veille à ce que les meubles du preneur soient préservés. Les frais éventuels de stockage des meubles sont à charge de la succession ».

Selon l'exposé des motifs, l'article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement tend à remédier à des problèmes auxquels les bailleurs se trouvent confrontés « en cas de succession notamment en déshérence. En ce cas, il arrive en effet que les bailleurs ne parviennent pas à récupérer leurs loyers et ne puissent, avant la désignation d'un curateur à la succession vacante, faire libérer les lieux ».

En dépit de cet objectif, l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement vise à imposer au bailleur une obligation pouvant entraîner pour lui une lourde charge financière qui peut impliquer une restriction du droit de propriété. Le projet ne détermine en effet pas de période pendant laquelle le bailleur doit assurer la conservation des meubles de son défunt locataire. Et bien que les frais de stockage soient à la charge de la succession, on ne peut établir avec certitude que le patrimoine du défunt sera suffisamment important pour couvrir ces frais. Nonobstant son objectif, à savoir assurer le paiement du bailleur, cette disposition risque plutôt d'engendrer des frais supplémentaires pour le bailleur, qui pourront le cas échéant s'ajouter à deux mois de loyers impayés⁵⁶, et qu'il ne pourra pas récupérer dans la pratique.

La question se pose enfin de savoir comment cette obligation se concilie avec le privilège du bailleur sur tout ce qui garnit le bien loué⁵⁷. Ce privilège, qui fait office de sûreté réelle pour les actions du bailleur contre le preneur, n'a plus de sens si le bailleur ne peut réaliser les biens sur lesquels il jouit d'un privilège parce qu'il doit veiller à ce que les meubles du preneur soient préservés. Si l'intention est que le bailleur préserve ces meubles en dehors du bien loué, il convient de souligner que cette sûreté risque de disparaître, puisque les biens ne garniraient plus le bien loué.

L'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être réexaminé à la lumière de ce qui précède.

Article 234, en projet, du Code bruxellois du Logement

40. Selon l'article 234, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le chapitre 3, en projet, du titre XI du même code s'applique « à la sous-location portant sur le logement visé à l'alinéa 1^{er} », à savoir le logement qui est dès l'entrée en jouissance affecté à la résidence principale du preneur. Il en découle que le chapitre précité ne s'applique pas à la sous-

⁵⁶ Il découle en effet de l'article 232, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement qu'en cas de décès du preneur, le bailleur ne peut considérer le bail comme résilié que si le loyer ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois à compter du décès. Dans ce cas, le bailleur peut toutefois faire libérer la garantie locative à concurrence des montants qui lui sont dus (article 232, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement), de sorte que cette garantie locative – pour autant qu'elle soit suffisamment élevée – peut servir à payer ces loyers.

⁵⁷ Article 20, alinéa 1^{er}, 1^o, de la loi hypothécaire.

location d'un logement pour lequel, conformément à l'alinéa 2 de cette disposition, l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur.

Il semble raisonnablement justifié que le sous-locataire ne puisse affecter le logement à sa résidence principale qu'après que le locataire (principal) l'ait lui-même fait, avec l'accord du bailleur. En effet, le locataire (principal) ne peut raisonnablement accorder à son sous-locataire des droits dont il ne dispose pas lui-même. Une fois que le locataire (principal) a affecté le logement, avec l'autorisation du bailleur, à sa résidence principale, le moment auquel cette affectation a eu lieu – dès l'entrée en jouissance ou en cours de bail – n'est toutefois pas pertinent pour la protection juridique du sous-locataire qui souhaite ensuite affecter le logement concerné à sa résidence principale. Par conséquent, le chapitre 3, en projet, du titre XI du Code bruxellois du Logement doit aussi pouvoir s'appliquer à la sous-location conclue après que, conformément à l'article 234, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le logement est affecté par le locataire (principal) à sa résidence principale en cours de bail.

41. Selon l'exposé des motifs, l'article 234, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement vise à reproduire ce que prévoit actuellement l'article 1^{er}, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil en y apportant des précisions complémentaires « de manière à cerner précisément les cas dans lesquels les dispositions sur les baux d'habitation ne sont pas applicables ».

L'article 1^{er}, § 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, s'énonce comme suit :

« La présente section n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur ».

Par rapport à ce que prévoit l'article 1^{er}, § 2, précité, l'article 234, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement requiert que « [le] logement [soit] accordé par le même bailleur au même preneur ou à un membre de son ménage impliqué dans son activité ». La portée précise de cet ajout n'est cependant pas claire. La question se pose plus précisément de savoir ce que l'on entend par le *même bailleur* et le *même preneur*.

Il peut se déduire de l'exposé des motifs que sont visés les baux « qui sont conclus par un preneur et un bailleur identiques et portant sur un logement de fonction ». Le texte du projet, et en tout cas les mots « le même bailleur au même preneur », ne sont toutefois pas suffisamment explicites à ce sujet. Si telle devait être l'intention des auteurs du projet, il conviendrait dès lors d'adapter ce texte.

On relèvera cependant que la condition que le bailleur et le preneur soient une seule et même personne impliquerait que lorsque le bailleur et le preneur ne sont pas identiques, le chapitre 3, en projet, du titre XI du Code bruxellois du Logement serait bel et bien d'application, même si le bail est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur. Ce faisant, la disposition en projet créerait une différence de traitement entre deux catégories de personnes : d'une part, le bailleur qui n'est pas identique à son preneur et, d'autre part, le bailleur qui l'est. Alors que le chapitre 3 du titre XI du Code bruxellois du

Logement s'appliquerait à l'égard des baux conclus par la première catégorie de personnes, ce ne serait pas le cas pour les baux conclus par la deuxième catégorie de personnes.

Lorsqu'il est mis fin au contrat principal, il n'est pas exclu qu'en raison de l'application des dispositions du chapitre 3 du titre XI du Code bruxellois du Logement, il ne puisse pas être mis fin (immédiatement) au bail accessoire. Cela aurait pour conséquence que le preneur continue à occuper un logement de fonction dont il n'a pas besoin pour l'exercice ultérieur de sa fonction ou de son activité et, surtout, que le bailleur ne puisse plus mettre ce logement à la disposition de la personne qui exercera ensuite cette fonction. Il n'est toutefois pas difficile d'imaginer que dans certains cas, par exemple dans le cas d'un logement de concierge, un seul logement de fonction est disponible et que l'impossibilité de mettre fin au bail entraîne l'impossibilité de confier cette fonction ou activité à une autre personne après la cessation du contrat principal. Compte tenu de ce qui précède, la question se pose de savoir si la différence de traitement précitée ne peut pas engendrer des effets déraisonnables.

L'article 234, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être réexaminé à la lumière de ce qui précède.

Article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement

42. Dans l'avant-dernière phrase de l'article 235, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser « l'application des articles 237, § 5, ou 238, alinéa 3, » (et non « l'application de l'article 0, §5 ou de l'article 237 alinéa 3 »). Il ressort en effet de l'exposé des motifs que l'intention est de pouvoir exclure les possibilités de mettre fin au bail à tout moment.

Article 237, en projet, du Code bruxellois du Logement

43. À l'article 237, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira à l'alinéa 2, 1°, « de la réglementation en matière d'urbanisme » (et non : « des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ») et dans le texte néerlandais de l'alinéa 4 « de hem verleende stedenbouwkundige vergunning » (et non : « bouwvergunning »)⁵⁸.

Article 238, en projet, du Code bruxellois du Logement

44. Il découle de l'article 238, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'un bail relatif à la résidence principale du preneur, qui est conclu pour une durée de trois ans ou moins, « peut être résilié à tout moment par les deux parties [lire : par chacune des parties] moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer ».

⁵⁸ Voir en ce qui concerne ce dernier point le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, titre IV, chapitre I^{er}.

Cette disposition ne s'accorde cependant pas avec la lecture qu'en donne l'exposé des motifs. Concernant l'article 238 en projet, il mentionne ce qui suit :

« Dans un souci de souplesse et afin de mettre un terme aux controverses relatives aux clauses qui permettaient une résiliation du bail de courte durée, ce bail peut par ailleurs être résilié par le preneur à tout moment moyennant un préavis de deux mois sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être demandée ».

Le bailleur ne peut en revanche y mettre fin que pour occupation personnelle mais moyennant un préavis limité à deux mois ».

Le texte du projet et l'exposé des motifs doivent dès lors être mis en concordance.

45. En vertu de l'article 238, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'article 237, §§ 3 et 4 (et non : « §§3 et 4, de l'article 237 ») du même code n'est pas applicable au bail dont la durée est inférieure ou égale à trois ans. Il en découle, semble-t-il, que l'article 237, §§ 2 et 5, du Code bruxellois du Logement s'applique bel et bien à de tels baux. Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables ou sont contraires à ce que prévoit l'article 238, en projet, du Code bruxellois du Logement. Ainsi, l'article 237, § 2, alinéa 2, et § 5, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement fait mention du « premier triennat », ce qui n'est pas adapté à un bail dont la durée est inférieure ou égale à trois ans. Par ailleurs, les indemnités fixées à l'article 237, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement (trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon le cas) ne correspondent pas à ce que prévoit l'article 238, alinéa 3, en projet du même code (un mois de loyer). Il en va de même pour le délai de préavis prévu à l'article 237, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement (six mois), comparativement au délai de préavis prévu par l'article 238, alinéa 3, en projet, du même code (trois mois). Il paraît dès lors indiqué de prévoir à l'article 238, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement que « L'article 237, §§ 2 à 5, n'est pas applicable à ce bail »⁵⁹.

46. Il résulte de l'article 238, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que lorsqu'un bail de courte durée, à défaut d'un congé notifié dans les délais, est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans, « le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application des articles 224 et 2416 [lire : 241] ». La question se pose de savoir si, en ce qui concerne l'application de l'article 241 en projet, tel ne doit pas aussi être le cas lorsque le bail de courte durée est prolongé en application de l'article 238, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement⁶⁰.

La même observation vaut, en ce qui concerne l'application de l'article 224, en projet, du Code bruxellois du Logement, pour l'article 239, § 1^{er}, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement.

⁵⁹ Comparer avec l'article 3, § 6, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil, l'article 3, §§ 2 à 5, de cette même disposition étant rendu inapplicable au bail de courte durée d'un logement que le preneur a affecté à sa résidence principale.

⁶⁰ Étant donné que les mots « sans préjudice de l'indexation du loyer » dans cette disposition semblent coïncider avec ce que prévoit l'article 224 du Code bruxellois du Logement, il ne paraît par contre pas nécessaire de rendre cette disposition expressément applicable.

Article 239, en projet, du Code bruxellois du Logement

47. À l'article 239, § 1^{er}, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, il y a lieu de viser l'article 237, § 4 (et non : « l'article 236, § 4, »), de ce même code. Cette disposition règle en effet la possibilité pour le bailleur de mettre fin à un bail moyennant le respect d'un délai de préavis et le paiement d'une indemnité.

Article 244, en projet, du Code bruxellois du Logement

48. Selon l'article 244, en projet, du Code bruxellois du Logement, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent, au décès du preneur, du droit d'information prévu à l'article 242 de ce même code. Cette disposition semble viser, à première vue, les membres du ménage qui, selon les registres de la population, ont leur résidence principale dans le bien loué, conformément à l'article 36, § 1^{er}, 1^o, du Code judiciaire.

Concernant cette disposition, l'exposé des motifs mentionne cependant que le droit d'information n'est pas applicable lorsque les membres du ménage « n'occupent pas les lieux ». Ainsi, c'est donc plutôt l'occupation effective, qui ne correspond pas toujours nécessairement à l'inscription précitée, qui est considéré comme le critère déterminant pour l'application éventuelle de cet article.

Le texte du projet et l'exposé des motifs devront dès lors être mis en concordance.

Article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement

49.1. Selon la première phrase de l'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement, toute convention par laquelle renonce le preneur d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu à l'article 242 est réputée non écrite.

S'il s'agit que le bail lui-même soit frappé de nullité, cette disposition apparaît excessive et la question se pose même de savoir si elle ne manque pas son objectif. Afin d'éviter qu'elle ne puisse être comprise en ce sens, mieux vaudrait écrire que « toute clause » ou « tout engagement » impliquant la renonciation anticipée précitée est réputée inexistante.

49.2. En vertu de la deuxième phrase de l'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur peut renoncer au droit d'information visé lorsque le bail est *en cours*. Ce faisant, le preneur pourrait renoncer à ce droit après la concrétisation du bail, pendant l'exécution de celui-ci, mais avant que la garantie que lui offre le droit d'information puisse remplir cette fonction.

La question se pose de savoir si telle est l'intention des auteurs du projet. L'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement est en effet justifié dans l'exposé des motifs à partir de « la logique des dispositions impératives que constituent les règles du chapitre 3 ». Dans cette logique, le mot « d'avance » utilisé dans la première phrase de l'article exprime à suffisance que le preneur ou les membres de son ménage qui lui survivent peuvent renoncer à l'application du droit d'information une fois que ce droit a pris naissance. Pour cette

raison, il semble conseillé d'omettre la deuxième phrase de l'article 247, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Article 248, en projet, du Code bruxellois du Logement

50. Dès lors que la deuxième phrase de l'article 248, § 4, alinéa 5, en projet, du Code bruxellois du Logement ne fait que rappeler d'une manière générale l'existence de « privilèges de droit commun », cette phrase est dépourvue de valeur ajoutée sur le plan juridique. Mieux vaut dès lors l'omettre.

Article 252, en projet, du Code bruxellois du Logement

51. La référence inscrite à la fin de l'article 252, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement doit être corrigée, étant donné que « l'article 257, alinéa 2 » qui y est mentionné n'existe pas. Sans doute entend-on viser les articles 250 et 251 du Code bruxellois du Logement.

Article 253, en projet, du Code bruxellois du Logement

52. L'article 253, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement fait référence au « bail étudiant⁶¹ tel que défini à l'article 2 [lire : l'article 2, § 1^{er}, 31°] » Il ressort de cette définition que l'étudiant par ou pour qui le bail qui y est défini peut être conclu ne doit pas nécessairement être inscrit dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur, mais qu'une inscription à un jury central ou un jury d'enseignement peut également lui conférer cette qualité.

Or, l'article 253, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que le preneur doit apporter la preuve « de son inscription régulière au sein d'un [lire : dans un] établissement d'enseignement secondaire ou supérieur selon les modalités suivantes ». Cette condition ne s'accorde pas avec la circonstance qu'un bail (de logement) étudiant peut également être conclu par ou pour un étudiant inscrit régulièrement à un jury central ou un jury d'enseignement. Il y a donc lieu d'adapter l'article 253, § 1^{er}, en projet du Code bruxellois du Logement.

53.1. À l'article 253, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira respectivement à l'alinéa 1^{er} et à l'alinéa 2 « Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, » et « dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, » (et non : « ou »), puisqu'il s'agit manifestement de conditions d'application cumulatives, et non alternatives.

⁶¹ Ou « bail de logement étudiant » : voir ci-dessus l'observation 11.1.

53.2. À propos de l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, l'exposé des motifs mentionne ce qui suit :

« Si l'étudiant n'a pas communiqué au bailleur une attestation d'inscription régulière, une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande, il communique, dans les deux mois (...), la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci ».

Ce faisant, il est suggéré que c'est uniquement lorsque le preneur ne communique pas au bailleur les documents mentionnés à l'article 253, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement à la signature du bail et un mois avant la prorogation de celui-ci qu'il doit encore produire dans les deux mois une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.

Or, l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que « [d]ans cette seconde hypothèse », c'est-à-dire lorsque le preneur fournit au bailleur, à la signature du bail ou un mois avant sa prorogation, une déclaration sur l'honneur de l'introduction de sa demande d'inscription, il doit communiquer dans les deux mois la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant l'attestation précitée. Ainsi, le preneur doit fournir cette attestation dans un cas qui n'est pas prévu dans l'exposé des motifs, mais il ne doit pas la fournir lorsqu'à la signature du bail ou un mois avant la prorogation de celui-ci, le preneur ne communique au bailleur aucun des documents mentionnés à l'article 253, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement. Ce qui précède ne correspond pas à ce que mentionne l'exposé des motifs.

Le texte du projet et l'exposé des motifs doivent dès lors être mis en concordance.

Du reste, la question se pose de savoir si les auteurs du projet n'envisagent pas plutôt que lorsqu'à la signature du bail, ou un mois avant la prorogation de celui-ci, une copie de la demande d'inscription ou une déclaration sur l'honneur d'introduction de cette demande est communiquée, le preneur doit encore fournir dans les deux mois la preuve de sa qualité d'étudiant. Si tel est le cas, on écrira à l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement « les deux hypothèses citées en dernier lieu » (et non : « cette seconde hypothèse »).

53.3. Lorsque, conformément à l'article 253, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur doit, dans les deux mois de son entrée en jouissance ou dans les deux mois qui suivent la prorogation du bail, communiquer la preuve de sa qualité d'étudiant, il doit produire une attestation de son inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur « pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci ». Il n'est toutefois pas fait état de cette dernière exigence lorsque, conformément à l'article 253, § 2, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, le preneur communique, lors de la signature du bail, ou un mois avant la prorogation du bail, une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur : dans ce cas, toute attestation suffit, sans que la durée de l'inscription doive correspondre (dans une mesure significative) à celle du bail.

Si telle est l'intention des auteurs du projet, il faudra pouvoir justifier raisonnablement la différence de traitement qui en découle.

Article 256, en projet, du Code bruxellois du Logement

54. Il résulte de l'article 256, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'un bail (de logement) étudiant peut être conclu pour une durée de moins d'un an. Or, il semble que dans les autres paragraphes de cet article, on n'ait pas suffisamment tenu compte de la possibilité que des baux puissent avoir une durée de moins d'un an, par exemple seulement quelques mois.

C'est ainsi que l'article 256, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit que le bail prend fin moyennant un congé notifié par le bailleur trois mois avant l'expiration de la durée du bail en cours et que le preneur peut notifier à tout moment un préavis de deux mois. Toutefois, lorsque la durée du bail est inférieure à deux ou trois mois, cette disposition est inopérante. Par ailleurs, il découle de l'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'à défaut d'un congé notifié dans les délais, « le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an ». Ainsi, un bail d'une durée de deux ou trois mois serait, à défaut d'un congé notifié à temps, transformé en un bail d'un an (ou prorogé d'un an ⁶²).

Selon l'article 256, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le bail (de logement) étudiant ne peut en outre être prorogé que « par période d'un an ». Il n'est toutefois pas inconcevable que les parties à un bail d'une durée de moins d'un an souhaitent ne le prolonger que pour quelques mois ⁶³.

Il convient de réexaminer l'article 256, en projet, du Code bruxellois du Logement à la lumière de cette observation.

55. L'exposé des motifs indique au sujet de l'article 256, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'un bail (de logement) étudiant ne peut être renouvelé qu'un nombre limité de fois, chaque fois d'un an ⁶⁴. Cette limitation ne ressort cependant pas du texte de ce paragraphe, selon lequel le bail peut être prorogé par période d'un an, par écrit et sous les mêmes conditions ⁶⁵.

Le texte du projet et l'exposé des motifs devront dès lors être mis en concordance.

⁶² Voir l'observation 56.

⁶³ Par exemple, un bail conclu pour une durée de dix mois (du 15 septembre au 15 juillet), que le preneur demande de proroger de deux mois pour pouvoir participer à la période d'examen d'août-septembre.

⁶⁴ Il est mentionné que « ce bail de courte durée peut être renouvelé au maximum neuf fois entre les mêmes parties, à l'expiration, chaque fois, d'une occupation d'une année ».

⁶⁵ Dans le texte néerlandais figure le mot « telkens ». Cette restriction n'apparaît pas dans le texte français du projet. Au demeurant, il paraît contradictoire de prévoir que le bail ne peut être prorogé que par écrit, alors qu'il ressort de l'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement qu'à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué, le bail est néanmoins prolongé.

56. L'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du logement dispose que « [n]onobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est (...) régi par les dispositions du présent chapitre ». Dans la mesure où cette disposition aurait pour objet de prolonger le bail à défaut de congé ou en cas d'occupation continue⁶⁶, on notera que si le bail (de logement) étudiant initial a une durée d'un an, « une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur » correspond à la durée de ce bail initial. Dans ce cas, ce bail initial n'est nullement prolongé.

Sans doute entend-on qu'un le bail d'un an soit chaque fois prolongé d'une période d'un an supplémentaire qui commence à courir à la date anniversaire concernée de l'entrée en vigueur du bail initial. Si telle est l'intention des auteurs du projet, il s'impose de revoir l'article 256, § 4, en projet, du Code bruxellois du logement⁶⁷.

Article 257, en projet, du Code bruxellois du logement

57. L'article 257, en projet, du Code bruxellois du logement, qui habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à fixer la date d'entrée en vigueur du titre XI, chapitre 4, de ce code, n'a pas sa place dans ce chapitre proprement dit. Cette disposition est par ailleurs superflue, compte tenu de l'habilitation prévue à l'article 14, § 1^{er}, du projet. Elle peut dès lors être omise.

Article 261, en projet, du Code bruxellois du logement

58. Selon l'article 261, § 5, en projet, du Code bruxellois du logement, le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant qui doit marquer son accord sur le pacte de colocation visé à l'article 262, en projet, de ce même code. Il ressort toutefois de l'article 261, § 7, en projet, du Code bruxellois du logement qu'il suffit que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire.

Le texte de l'article 261, § 5, en projet, du Code bruxellois du logement doit dès lors être mis en conformité avec celui du paragraphe 7 précité.

⁶⁶ L'exposé des motifs ne commente pas cette disposition.

⁶⁷ Tout en tenant compte, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus (observation 54), de l'éventualité que le bail initial ait une durée de moins d'un an et que les parties ne souhaitent pas nécessairement prolonger ce bail d'un an.

Article 263, en projet, du Code bruxellois du logement

59. L'article 263, en projet, du Code bruxellois du logement habilite le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à « prévoir des règles dérogatoires au droit commun applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire ».

L'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution fait obligation aux législateurs compétents de garantir le droit à un logement décent. Ils doivent déterminer les conditions d'exercice de ce droit. Cet article n'interdit pas d'accorder des délégations à un gouvernement, pour autant qu'elles portent sur des mesures dont l'« objet » a été déterminé par le législateur compétent⁶⁸.

Même s'il s'agit ainsi d'un principe de légalité atténué, il est douteux que l'article 263, en projet, du Code bruxellois du logement réponde à l'exigence prévue par la Cour constitutionnelle. Il ressort en effet de cette disposition que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut fixer, sans aucune restriction, les règles applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire. En outre, on n'aperçoit pas clairement les règles de droit commun auxquelles le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut déroger. S'agit-il uniquement des règles fixées dans le chapitre 2, en projet (« Règles communes à tous les baux d'habitation »), du titre XI du Code bruxellois du logement ? Ou est-il permis de déroger à toutes les règles relatives à la location de logements fixées dans le Code bruxellois du logement ? Ou, plus largement encore, à toutes les dispositions de ce Code bruxellois du logement ? Prises à la lettre, les règles applicables à l'habitat intergénérationnel et solidaire devant être fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne doivent même pas, selon la disposition en projet, se rapporter au régime locatif de tels logements.

Il en ressort qu'il est permis de douter que la disposition en projet définisse l'« objet » des mesures envisagées de manière suffisamment précise. L'habilitation conférée au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par l'article 263, en projet, du Code bruxellois du logement doit dès lors être mieux circonscrite.

Article 266, en projet, du Code bruxellois du logement

60. À l'article 266, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement, on écrira « Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 265, § 1^{er}, » (et non : « à l'article 267, § 1^{er}, »).

61. L'article 266, § 3, en projet, du Code bruxellois du logement dispose que le bail glissant, « [d]ans les hypothèses visées au paragraphe 2, (...) est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et » et qu'il « est dès lors régi par les dispositions du chapitre 3, outre le chapitre 2 » (lire : des chapitres 2 et 3). Il se déduit toutefois de l'exposé des motifs du projet que

⁶⁸ Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle : voir notamment C.C. 10 juillet 2008, n° 101/2008, B.39 ; C.C. 31 juillet 2013, n° 110/2013, B.4 ; C.C. 5 mars 2015, n° 24/2015, B.39. Voir également, en des termes plus généraux, C.C. 17 mars 2016, n° 42/2016, B.8.1.

l'application de cette disposition est limitée aux cas dans lesquels « le bail de résidence principale est cédé au sous-locataire », qui sont mentionnés à l'article 266, § 2, alinéas 1^{er} et 3, en projet, du Code bruxellois du logement. Le cas visé à l'article 266, § 2, alinéa 4, en projet, de ce code, dans lequel il n'y a pas de cession au sous-locataire, n'y est donc pas compris.

Il y a lieu d'éliminer cette discordance entre le texte de l'article 266, § 3, en projet, du Code bruxellois du logement et le commentaire de cet article.

Article 267, en projet, du Code bruxellois du logement

62. Selon l'article 267, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du logement, le bailleur dispose, en cas de bail glissant, « d'un droit de regard régulier » sur le « suivi social » du sous-locataire et il est « tenu informé de l'évolution de la situation » de ce dernier.

Bien que cette mesure fasse l'objet d'une motivation circonstanciée dans l'exposé des motifs, on peut néanmoins se demander si un tel mécanisme est conciliable avec le droit à la vie privée du sous-locataire bénéficiant d'un accompagnement social, garanti par l'article 22 de la Constitution. Cette disposition constitutionnelle paraît à tout le moins requérir que des garanties soient offertes quant au respect de ce droit, garanties que le texte du régime en projet, ou au moins sa justification doivent préciser.

Article 13

63. À l'article 1728bis, § 3, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet), on peut omettre les mots « visant un bien immeuble sis en Région de Bruxelles-Capitale ». Ainsi qu'il a déjà été mentionné (observation 29), l'application exclusive de cette disposition dans la Région de Bruxelles-Capitale résulte de son élaboration par une ordonnance de cette région. Dès lors, il ne fait aucun doute que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale n'est pas habilité à régler les loyers d'habitations situées dans une région autre que la Région de Bruxelles-Capitale.

Il en va de même pour les mots « en Région de Bruxelles-Capitale » à l'article 13, § 2, du projet, qui modifie l'article 1730 (lire : 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er},) du Code civil.

64.1. À l'article 1728bis, § 3, en projet, du Code civil (article 13, § 1^{er}, du projet), il ne faut pas mentionner spécifiquement l'indice des prix à la consommation, dès lors que c'est l'indice dit santé qui est applicable aux baux conclus à partir du 1^{er} février 1994⁶⁹ et que la mesure en projet paraît s'envisager comme une possibilité de réagir à une restriction du fonctionnement de ce mécanisme d'indexation. On ne peut pas non plus faire référence aux « décisions prises par le Gouvernement fédéral ». L'organe de l'autorité fédérale qui peut procéder à une telle restriction doit être défini dans la réglementation qui régit le fonctionnement de cette autorité et non dans une disposition devant être adoptée par une région.

⁶⁹ Aux termes de l'article 1728bis, § 1^{er}, alinéa 6, du Code civil, « l'indice calculé et nommé à cet effet ».

64.2. Selon l'article 1728bis, § 3, dernière phrase, en projet, du Code civil, cette disposition ne peut induire « une diminution nominale du loyer ». La question se pose de savoir ce qu'il faut entendre par là : le loyer fixé dans le bail, ou le loyer indexé, tel qu'il est dû au moment où le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête que le loyer des baux d'habitation est adapté au coût de la vie. Il s'impose à tout le moins d'apporter ces précisions dans l'exposé des motifs.

65. L'article 13, § 2, du projet vise à modifier l'article 1730, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil « en ce qui concerne les baux d'habitation [relatifs à une résidence principale] en Région de Bruxelles-Capitale ». Il ressort toutefois du projet qu'il ne s'agit pas que cette modification sorte uniquement ses effets « en ce qui concerne les baux d'habitation [relatifs à une résidence principale] ». C'est ainsi que l'article 220, en projet, du Code bruxellois du logement, qui fait partie du chapitre 2 (« Règles communes à tous les baux d'habitation ») du titre XI du Code bruxellois du logement, vise également cette disposition. Il s'impose dès lors de supprimer les mots « en ce qui concerne les baux d'habitation »⁷⁰.

66.1. L'article 13, § 3, alinéa 1^{er}, du projet énumère des articles du livre III, titre VIII, chapitre II, section I, du Code civil (contenant les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles) qui, dans la Région de Bruxelles-Capitale, cessent d'être applicables aux baux régis par le titre XI (et non : « le nouveau titre XI ») du Code bruxellois du logement.

Tout d'abord, cette énumération présente des lacunes. L'article 1738 du Code civil, qui concerne la prolongation du bail, y a également sa place, et dans le texte néerlandais, à la fin de l'énumération, on visera également les articles 1754 à 1758 (et non : « 1757 tot 1756 ») de ce code.

En outre, dans un souci de sécurité juridique, la non-application des articles concernés du Code civil aux baux (de logement) étudiant régis par le titre XI du Code bruxellois du logement ne doit pas être formulée dans une disposition autonome de l'ordonnance dont l'adoption est envisagée, mais cette restriction du champ d'application des articles visés doit être mentionnée dans ces articles proprement dits ou, à tout le moins, dans la section du Code civil dont ils font partie, par une ou plusieurs dispositions modificatives de l'ordonnance.

66.2. L'article 13, § 3, alinéa 2, du projet, prévoit que les articles 1754 et 1756 du Code civil restent en vigueur, ce qui signifie que ces articles maintiennent leurs pleins effets jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale visé à l'article 224, § 3 (lire : article 223, § 3), en projet, du Code bruxellois du logement.

Il faut considérer cette disposition comme une mesure transitoire qui, en tant que telle, n'a pas sa place à l'article 13 du projet. Compte tenu notamment de l'observation 66.1, elle doit être refondue en une disposition mentionnant que l'entrée en vigueur de la (des) disposition(s) modificative(s) des articles 1754 et 1756 précités, à inscrire dans le projet, coïncide avec l'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution envisagé, précité.

⁷⁰ En ce qui concerne les mots « en Région de Bruxelles-Capitale », voir l'observation 63.

Article 14

67.1. L'article 14, § 3, du projet dispose que le titre XI du Code bruxellois du logement, que l'article 12 du projet vise à insérer, est applicable aux baux en cours au moment de son entrée en vigueur, à l'exception des dispositions de ce code qu'il mentionne qui sont applicables aux baux conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur.

À cet égard, la question se pose de savoir s'il s'agit de l'entrée en vigueur de toutes les dispositions en projet du titre XI du Code bruxellois du logement. Il paraît en effet se déduire de l'article 257, en projet, de ce code que les auteurs du projet entendent fixer une entrée en vigueur distincte pour les dispositions de son chapitre 4⁷¹. Il s'impose d'apporter des éclaircissements sur ce point.

Il est en outre recommandé que l'article 14, § 3, du projet fasse référence à l'entrée en vigueur de ce titre du Code bruxellois du logement, au lieu de mentionner « après son entrée en vigueur ».

67.2. Selon le commentaire de l'article 14, § 3, du projet dans l'exposé des motifs, ce paragraphe vise notamment à prévoir une exception pour l'article 219, § 5, en projet, du Code bruxellois du logement, ce qui ne ressort pas du texte de ce paragraphe.

Le texte du projet et l'exposé des motifs devront dès lors être mis en concordance.

68. L'article 14, § 4, du projet doit viser l'article 218 (et non : « l'article 219 »), §§ 1^{er} et 2⁷², du Code bruxellois du logement.

69. L'article 14, § 5, du projet doit viser l'article 227 (et non : « [l']article 226 ») du Code bruxellois du logement, étant donné que cet article fixe les délais du congé aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré. On écrira par ailleurs « un congé a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, § 5, alinéa 3, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil » (et non : « un préavis a été notifié par le preneur au bailleur par application de l'article 3, § 5, alinéa 3 de la loi du 20 février 1991 »).

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

Jo BAERT

⁷¹ Voir toutefois l'observation 57 concernant cette disposition.

⁷² En ce qui concerne la référence au paragraphe 3 de cette disposition, voir l'observation 18.