



RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

CONSEIL D'ÉTAT
section de législation

advies 61.439/3
van 6 juni 2017

avis 61.439/3
du 6 juin 2017

over

sur

amendementen bij het ontwerp
van ordonnantie 'houdende de
regionalisering van de
woninghuurovereenkomst'
(*Parl.St.* Br.H.Parl. 2016-17,
nr. A-488/1)

des amendements au projet
d'ordonnance 'visant la
régionalisation du bail
d'habitation' (*Doc. parl.*,
Parl.Rég. Brux.-Cap., 2016-17,
n° A-488/1)

Op 2 mei 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over amendementen bij het ontwerp van ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’ (*Parl.St. Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1*).

De amendementen zijn door de derde kamer onderzocht op 23 mei 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Johan PUT en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, 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 6 juni 2017.

*

Le 2 mai 2017, le Conseil d’État, section de législation, a été invité par le Président du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur des amendements au projet d’ordonnance ‘visant la régionalisation du bail d’habitation’ (*Doc. parl., Parl.Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1*).

Les amendements ont été examinés par la troisième chambre le 23 mai 2017. La chambre était composée de Jo BAERT, président de chambre, Jeroen VAN NIEUWENHOVE et Koen MUYLLE, conseillers d’État, Johan PUT et Bruno PEETERS, assesseurs, et Astrid TRUYENS, 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 6 juin 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 stellers van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

2.1. De Raad van State, afdeling Wetgeving, wordt om advies gevraagd over een groot aantal amendementen op een ontwerp van ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’.²

Bij een aantal van die amendementen wordt evenwel vermeld dat de verantwoording ervan tijdens de vergadering zal worden gegeven.³ Die handelswijze bemoeilijkt het onderzoek van de Raad van State. De verantwoording van een om advies voorgelegd amendement stelt de Raad immers in staat om de draagwijdte ervan beter te begrijpen en om desgevallend de bedoeling van de stellers ervan te doorgronden.⁴

De afwezigheid van een deugdelijke verantwoording voor de voormelde amendementen kan dan ook enkel worden betreurd.

2.2. Bij de bespreking van de voor advies voorgelegde amendementen zal moeten worden toegezien op de onderlinge samenhang van die amendementen,⁵ zelfs wanneer het gaat om amendementen van dezelfde indieners.⁶ Wegens tijdsgebrek heeft de Raad van State dit niet systematisch kunnen nagaan.

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

² De Raad van State heeft over het voorontwerp dat tot dat ontwerp heeft geleid advies 60.380/3 van 3 januari 2017 gegeven: zie *Parl.St.* Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 113-142.

³ Zie de amendementen nrs. 60 tot 67 en 83.

⁴ Zie bv. opmerking 3.

⁵ Zo is bijvoorbeeld amendement nr. 5, dat ertoe strekt het ontworpen artikel 200ter, § 1, 3° tot 7°, van de Brusselse Huisvestingscode te vervangen niet bestaanbaar met amendementen nrs. 29/1 tot 30, die ertoe strekken het ontworpen artikel 200ter, § 1, 6° en 7°, op te heffen of te vervangen. Zie ook amendement nr. 71.

⁶ Zo is bijvoorbeeld amendement nr. 49, dat inhoudt dat enkel de huurder een huurovereenkomst van korte duur zonder vergoeding voortijdig kan beëindigen, niet bestaanbaar met amendement nr. 50, dat ertoe leidt dat het ontworpen artikel 237, §§ 2 en 5, van de Brusselse Huisvestingscode van toepassing wordt op een huurovereenkomst van korte duur, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen in de in paragraaf 2 vermelde gevallen en waardoor, indien de huurder de huurovereenkomst beëindigt tijdens de eerste driejarige periode, de verhuurder recht heeft op een vergoeding (§ 5).

BEVOEGDHEID

Amendement nr. 14

3. Amendement nr. 14 voorziet in een vervanging in het derde lid van het ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode, waardoor de verhuurder in geval van beëindiging van een huurovereenkomst bij het overlijden van de huurder, de huurwaarborg in zijn voordeel kan laten vrijmaken ten belope van de hem verschuldigde bedragen “op eenzijdig verzoek, ingediend door de verhuurder of zijn raadgever”.

Uit de verantwoording bij dat amendement blijkt dat met “eenzijdig verzoek” een vordering op eenzijdig verzoekschrift zoals geregeld in deel IV, boek II, titel V, van het Gerechtelijk Wetboek wordt bedoeld. Evenwel wordt, in afwijking van artikel 1026, 5°, van het Gerechtelijk Wetboek, naar luid waarvan dat verzoekschrift de handtekening van de advocaat van de partij vermeldt “tenzij de wet anders bepaald”, in het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald dat ook de verhuurder het verzoekschrift kan indienen, en dit “ter voorkoming van het soms dure of tijdrovende beroep op de dienst van een advocaat”.

Het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moet derhalve als een procesrechtelijke bepaling worden beschouwd. Naast de voormelde afwijking van artikel 1026, 5°, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt ook afgeweken van artikel 1344*bis* van hetzelfde Wetboek, naar luid waarvan elke vordering inzake de huur van goederen kan worden ingeleid bij een verzoekschrift,⁷ dat moet worden neergelegd ter griffie van het vrederecht.

Zodoende wordt een aangelegenheid geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is, wat slechts mogelijk is met toepassing van de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ bedoelde impliciete bevoegdheden.

Op grond van die impliciete bevoegdheden kan de bevoegdheid van een andere overheid worden betreden voor zover zulks noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheid, de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en de weerslag van de betrokken bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

Uit de verantwoording bij het amendement blijkt dat de ontworpen regeling noodzakelijk kan worden geacht om de toepasbaarheid van de in het ontworpen artikel 232 van de Brusselse Huisvestingscode opgenomen regeling te verzekeren. Er kan voorts worden aangenomen dat de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling. Uit het Gerechtelijk Wetboek zelf vloeit immers voort dat huurgeschillen ook nog op een andere wijze dan bij verzoekschrift op tegenspraak aanhangig kunnen worden gemaakt⁸ en dat het vereiste dat bij een vordering op eenzijdig verzoekschrift het verzoekschrift ondertekend moet zijn door een advocaat, slechts geldt “tenzij de wet anders bepaalt”.⁹ Ten slotte is de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal, vermits het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse

⁷ Hiermee wordt een verzoekschrift op tegenspraak bedoeld: zie artikel 1344*bis*, tweede lid, 3°, derde en vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

⁸ Zie de artikelen 1344*ter* en 1344*septies*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

⁹ Artikel 1026, 5°, van het Gerechtelijk Wetboek.

Huisvestingscode slechts in een – zeer nauw omschreven – geval van toepassing zal zijn. Bijgevolg lijken de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de impliciete bevoegdheden in dit geval vervuld te zijn.

Niettemin moet de formulering van de ontworpen wijziging van artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode worden aangepast om het gerechtelijke karakter van het “eenzijdig verzoek” in de Nederlandse tekst van die bepaling beter tot uiting te laten komen en om te vermijden dat het woord “raadgever” zo ruim kan worden opgevat dat nog andere personen dan een advocaat namens de verhuurder het eenzijdig verzoekschrift kunnen indienen. In het ontworpen artikel 232, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode moeten de woorden “op eenzijdig verzoek” dan ook worden vervangen door de zinsnede “bij vordering op eenzijdig verzoekschrift, bij de bevoegde rechter ingesteld door de verhuurder of zijn advocaat”.

Amendement nr. 32

4. Amendement nr. 32 strekt tot de aanvulling van artikel 204 van de Brusselse Huisvestingscode met een paragraaf 6, naar luid waarvan alle bepalingen van een huurovereenkomst *of een reglement van mede-eigendom* die het principe van gelijkheid van behandeling niet respecteren, als nietig worden beschouwd.

In zoverre de ontworpen bepaling niet alleen de woninghuur regelt, maar ook de mede-eigendom, gaat ze de bevoegdheid van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te buiten. De aangelegenheid van de (gedwongen) mede-eigendom valt immers onder de residuaire bevoegdheid van de federale overheid.¹⁰

Bijgevolg kan de ontworpen regeling enkel doorgang vinden voor zover een beroep zou kunnen worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Het staat aan de stellers van het amendement om aan te tonen dat de voorwaarden hiertoe zijn vervuld.

Amendement nr. 55

5. Amendement nr. 55 strekt ertoe om aan het ontworpen artikel 248, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode een lid toe te voegen, waarbij het aan een financiële instelling die een bankwaarborg verleent aan een huurder in het raam van een huurovereenkomst met betrekking tot diens hoofdverblijfplaats, wordt verboden om daarvoor dossierkosten aan te rekenen.

Zoals de Raad van State eerder reeds heeft opgemerkt ten aanzien van het ontworpen artikel 248, § 4, van de Brusselse Huisvestingscode,¹¹ is de federale overheid bevoegd voor de reglementering en de controle op de kredietinstellingen en andere financiële

¹⁰ GwH 14 december 2005, nr. 190/2005, B.4.5.

¹¹ Adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017, over een voorontwerp van ordonnantie ‘houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst’, *Parl.St.* Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 114, opmerking 3.2.

instellingen.¹² Door te bepalen dat een financiële instelling geen kosten mag aanrekenen voor de samenstelling van de bankwaarborg, wordt door het amendement derhalve een aangelegenheid geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is.

De ordonnantiegever moet, om het amendement te kunnen aannemen, een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Ook hier staat het aan de stellers van het amendement om aan te tonen dat de voorwaarden hiertoe zijn vervuld.

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Ten aanzien van het recht op eigendom

6. Verschillende amendementen voorzien in een regeling van de huurprijs die hetzij wordt bepaald door een paritaire gewestelijke huurcommissie¹³ of aan de hand van een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (hierna: de Regering) vastgesteld verplicht rooster van huurprijzen,¹⁴ hetzij door de rechter kan worden herzien indien de huurprijs overdreven is¹⁵ of hoger is dan een redelijk bedrag gelet op het door de Regering vastgestelde rooster van referentiehurprijzen,¹⁶ hetzij bij de verhuring aan een nieuwe huurder niet hoger mag zijn dan de huurprijs ten laste van de vorige huurder.¹⁷

De beperking van het eigendomsrecht die het gevolg is van dergelijke maatregelen inzake huurprijsbeperkingen moet worden beschouwd als een regeling van het gebruik van eigendom in de zin van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.¹⁸

Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefte doel.¹⁹ Op het vlak van het huisvestingsbeleid moet daarbij rekening worden gehouden met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°,

¹² Artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

¹³ Zie het ontworpen artikel 225bis, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 45).

¹⁴ Zie het ontworpen artikel 225 van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 87), in samenhang gelezen met het ontworpen artikel 218, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 79). Zie ook de ontworpen artikelen 221, § 2, *in fine*, 240, eerste lid, en 256, § 3, tweede lid, *in fine*, van de Brusselse Huisvestingscode (amendementen nrs. 83, 99 en 105).

¹⁵ Zie het ontworpen artikel 225quater van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 108/1).

¹⁶ Zie het ontworpen artikel 225quater van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 108/2).

¹⁷ Zie het ontworpen artikel 224bis van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 44).

¹⁸ Zie o.m. EHRM 19 december 1989, *Mellacher e.a. v. Oostenrijk*, § 44; EHRM (grote kamer) 19 september 2006, *Hutten-Czapska v. Polen*, § 160.

¹⁹ Zie o.m.: GwH 16 juni 2016, nr. 97/2016, B.6.3; GwH 14 juli 2016, nr. 109/2016, B.7.4; GwH 10 november 2016, nr. 140/2016, B.12.4.

van de Grondwet voor de gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.²⁰

In zoverre met de voormelde amendementen wordt beoogd een stijging van de huurprijzen tegen te gaan, kan worden aangenomen dat ze een doelstelling van algemeen belang nastreven. Evenwel moet erop worden toegezien dat niet op onevenredige wijze afbreuk wordt gedaan aan het eigendomsrecht. Dat zou met name het geval zijn als de door de huurcommissie, de Regering of de rechter vastgestelde huurprijzen van die aard zijn dat ze de verhuurder niet in staat stellen zelfs maar de onderhoudskosten te dekken,²¹ of wanneer de vastgestelde huurprijzen beduidend lager zouden liggen dan de marktwaarde van de goederen in kwestie,²² zelfs al verkeert de verhuurder niet in de onmogelijkheid om winst te maken.²³⁻²⁴ Tevens dient bij de beoordeling van de evenredigheid rekening te worden gehouden met beperkingen die in andere amendementen worden voorgesteld, zoals amendementen die ertoe strekken in een verplicht standaardmodel van een huurovereenkomst te voorzien (amendementen nrs. 37 en 76) of die de verhuurder de mogelijkheid ontzeggen om een huurovereenkomst voortijdig te beëindigen (amendementen nrs. 49 en 94).²⁵

Ofschoon uit de aangehaalde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens voortvloeit dat het bestaanbaar kan zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens dat de huurprijs door een overheidstussenkomst wordt gewijzigd nadat de huurovereenkomst is gesloten,²⁶ moet er in waarborgen worden voorzien zodat de inmenging in het recht op eigendom van de verhuurder niet willekeurig of onvoorspelbaar is.²⁷ Te dien aanzien is het ontworpen artikel 225bis, § 2, 1°, 4° en 5°, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 45) problematisch. Luidens dat artikel bepaalt de paritaire gewestelijke huurcommissie het bedrag van de huurprijs op verzoek van een eigenaar of van een huurder, binnen zes maanden na de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst (1°), op verzoek van het gewestelijk huisvestingsbestuur, een gemeente of een OCMW (4°), of op verzoek van een erkende vereniging die tot doel heeft het recht op huisvesting te verdedigen (5°). In tegenstelling tot hetgeen in het ontworpen § 2, 2° en 3°, van dat artikel het geval is, wordt de mogelijkheid om de huurprijs te bepalen niet beperkt tot welbepaalde gevallen. Bovendien wordt in de ontworpen bepaling geen enkel criterium vastgesteld aan de hand waarvan de paritaire gewestelijke huurcommissie de huurprijs moet bepalen. Zodoende wordt het voor de

²⁰ GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.21.4.

²¹ EHRM (grote kamer) 19 september 2006, *Hutten-Czapska v. Polen*, § 224.

²² EHRM 21 januari 2014, *Bittó e.a. v. Slovakije*, § 113; EHRM 5 juli 2016, *Krahulec v. Slovakije*, § 33, *Bukovčanová e.a. v. Slovakije*, § 38 en *Rudolfer v. Slovakije*, § 38; EHRM 10 januari 2017, *Mečiar e.a. v. Slovakije*, § 26.

²³ EHRM 30 juli 2015, *Zammit en Attard Cassar v. Malta*, § 62. Zie ook EHRM 15 september 2009, *Amato Gauci v. Malta*, § 62 (“amounts of rent allowing only a minimal profit” zijn “manifestly unreasonable”).

²⁴ Hetzelfde geldt ingeval een verhuurder bij het verstrijken van de huurtermijn verplicht wordt het goed onder dezelfde voorwaarden verder te verhuren: EHRM 12 juni 2012, *Lindheim e.a. v. Noorwegen*, § 120.

²⁵ Zie inzonderheid EHRM (grote kamer) 19 september 2006, *Hutten-Czapska v. Polen*, § 224.

²⁶ EHRM 19 december 1989, *Mellacher e.a. v. Oostenrijk*, § 51.

²⁷ Zie o.m. EHRM (grote kamer) 19 september 2006, *Hutten-Czapska v. Polen*, § 168; EHRM 26 september 2006, *Ghigo v. Malta*, § 62; EHRM 15 september 2009, *Amato Gauci v. Malta*, § 58; EHRM 21 januari 2014, *Bittó e.a. v. Slovakije*, § 98; EHRM 11 december 2014, *Anthony Aquilina v. Malta*, § 60.

eigenaar volstrekt onvoorspelbaar waarom de in de huurovereenkomst afgesproken huurprijs zou moeten worden gewijzigd, noch welke de nieuwe huurprijs dan wel zal zijn. Dit lijkt niet in overeenstemming met de voormelde rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

B. Ten aanzien van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie

7. Verschillende amendementen doen een verschil in behandeling ontstaan tussen huurders en verhuurders of tussen partijen bij een huurovereenkomst van korte duur en partijen bij een huurovereenkomst van lange duur. Zo wordt bijvoorbeeld in het ontworpen artikel 238, vierde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 16) bepaald dat de huurder een huurovereenkomst van zes maanden of meer ten allen tijde kan beëindigen, terwijl de verhuurder een dergelijke huurovereenkomst enkel kan beëindigen onder de voorwaarden bepaald in het ontworpen artikel 237, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.²⁸ Amendement nr. 94 strekt ertoe de mogelijkheid voor de verhuurder om een huurovereenkomst van lange duur zonder motivering te beëindigen op te heffen, terwijl uit het ontworpen artikel 237, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode voortvloeit dat de huurder die overeenkomst zonder opzeggingsvergoeding op ieder tijdstip kan beëindigen (amendement nr. 95).

Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof is een verschil in behandeling slechts verenigbaar met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en niet-discriminatie, wanneer dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld, rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betrokken maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.²⁹

Voor de voormelde amendementen lijkt de thans gegeven verantwoording niet te voldoen. Zo wordt in de verantwoording bij amendement nr. 16 enkel uiteengezet dat voor huurovereenkomsten van langere duur de mogelijkheid tot vroegtijdige ontbinding voor de verhuurder wordt beperkt, zonder hieromtrent nadere uitleg te geven. In de verantwoording bij amendement nr. 94 wordt vooropgesteld dat de in de ordonnantie opgenomen verbrekingsclausules voldoende zijn om de verhuurder te beschermen tegen elke schade. Aangenomen dat hiermee wordt verwezen naar de in het ontworpen artikel 237, §§ 2 en 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen om het goed zelf te betrekken (§ 2) of om er werken in uit te voeren (§ 3), is het de Raad van State niet duidelijk hoe hiermee de verhuurder kan worden beschermd “tegen elke schade”. Bovendien wordt niet uiteengezet waarom de verhuurder de mogelijkheid wordt ontzegd de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen in de gevallen dat er geen sprake is van schade.

²⁸ Zie ook het ontworpen artikel 238, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 49), naar luid waarvan een huurovereenkomst van korte duur ten allen tijde kan worden beëindigd door de huurder, zonder opzeggingsvergoeding, terwijl de verhuurder een dergelijke overeenkomst niet voortijdig kan beëindigen.

²⁹ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Zie bv.: GwH 17 juli 2014, nr. 107/2014, B.12; GwH 25 september 2014, nr. 141/2014, B.4.1; GwH 30 april 2015, nr. 50/2015, B.16; GwH 18 juni 2015, nr. 91/2015, B.5.1; GwH 16 juli 2015, nr. 104/2015, B.6; GwH 16 juni 2016, nr. 94/2016, B.3.

Gelet hierop moeten de verschillen in behandeling die eruit voortvloeien, alsnog op afdoende wijze kunnen worden verantwoord.

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

Amendementen nrs. 2, 3 en 6

8.1. De amendementen nrs. 2, 3 en 6 strekken ertoe de ontworpen artikelen 200*bis*, tweede lid, en 200*ter*, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen teneinde “het toepassingsgebied betreffende de gegevens die de verhuurder kan opeisen bij een kandidaat-huurder en de bewijsstukken daarvan, te beperken tot de contractuele fase, te weten de fase van het sluiten van de huurovereenkomst” en om “de [R]egering te machtigen de inzameling van deze informatie in een gestandaardiseerd document te uniformiseren”.

Het is de Raad van State niet duidelijk of de stellers van de amendementen hiermee beogen te bewerkstelligen dat de ontworpen regeling van de informatiegegevens die een verhuurder kan inwinnen, niet langer van toepassing zou zijn “in de precontractuele fase”, zodat de verhuurder in die fase ook andere dan de in het ontworpen artikel 200*ter*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens kan inwinnen, dan wel of die gegevens *enkel* in de contractuele fase kunnen worden ingewonnen, en niet in de precontractuele fase die eraan voorafgaat.

In het eerste geval moet worden vastgesteld dat de ontworpen regeling vrij zinloos is. Als de verhuurder immers in de precontractuele fase andere dan de in het ontworpen artikel 200*ter*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens kan inwinnen, zal hij tijdens de contractuele fase al over die gegevens beschikken, zodat voor hem niet langer de behoefte bestaat om ze in te winnen. De ontworpen regeling zou er dan enkel toe leiden dat indien de verhuurder in de precontractuele fase heeft nagelaten aan de kandidaat-huurder andere dan de in het ontworpen artikel 200*ter*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens te vragen, hij dat niet alsnog kan doen tijdens de contractuele fase.

In het tweede geval moet worden opgemerkt dat de tekst van de ontworpen artikelen 200*bis*, tweede lid, en 200*ter*, §§ 1 en 2, niet lijkt te stroken met het opzet van de stellers van de amendementen. De amendementen nrs. 2, 3 en 6 zouden er immers toe leiden dat in de ontworpen regeling ten aanzien van het inwinnen van informatie in de precontractuele fase niets wordt bepaald, zodat die informatiewinning niet langer beperkt zou zijn tot de in het ontworpen artikel 200*ter*, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens. In dat geval moet alsnog in een regeling voor het inwinnen van informatie in de precontractuele fase worden voorzien.

Voor zover die regeling ertoe zou strekken dat een verhuurder volstrekt geen gegevens kan verzamelen wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder, rijst de vraag of een dergelijke beperking niet al te verregaand zou zijn. Immers, als een verhuurder pas tijdens de contractuele fase, zijnde na de selectie van de kandidaat-huurder, gegevens kan inwinnen met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, is het de Raad van State niet duidelijk hoe hij dan vooraf de solvabiliteit van een kandidaat-huurder kan nagaan of

zich ervan kan vergewissen dat het verhuurde goed geschikt is gelet op het aantal personen waaruit het huishouden bestaat.

8.2. Ofschoon in het ontworpen artikel 200ter, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 6) niet langer wordt bepaald dat geen enkel ander gegeven door de verhuurder in de contractuele fase mag worden ingewonnen, blijkt het wel degelijk de bedoeling van de stellers van het amendement dat de verhuurder in de contractuele fase enkel de in het ontworpen artikel 200ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde gegevens mag inwinnen of, desgevallend, andere informatie die de Regering overeenkomstig het ontworpen artikel 200ter, § 2, van diezelfde Code heeft bepaald.

De vraag rijst evenwel hoe dit zich verhoudt tot de verantwoording bij amendement nr. 6, waarin onder meer wordt vooropgesteld dat dit amendement niet verhindert “dat de partijen op vrijwillige basis andere informatie uitwisselen over het voorwerp van de huurovereenkomst met het oog op het creëren van een vertrouwensrelatie”. Een dergelijke vrijwillige uitwisseling van andere informatie lijkt immers in te houden dat de verhuurder wel degelijk andere gegevens kan vragen dan hetgeen hiervoor is vermeld.

De precieze draagwijdte van het ontworpen artikel 200ter van de Brusselse Huisvestingscode moet in het licht hiervan derhalve worden verduidelijkt.

Amendement nr. 4

9. Amendement nr. 4 strekt ertoe in het ontworpen artikel 200ter, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat de verhuurder de in die bepaling vermelde algemene gegevens slechts kan inwinnen “met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer”.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, eerder reeds heeft opgemerkt, is een dergelijke precisering “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.”³⁰

Amendement nr. 8

10. Naar luid van het ontworpen artikel 221, § 1, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode mogen de werken die de verhuurder in het verhuurde goed mag uitvoeren om de energieprestatie van de woning te verbeteren, “er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken”.

In het ontworpen artikel 219 van de Brusselse Huisvestingscode, waarin de staat van het gehuurde goed wordt geregeld, wordt bepaald, enerzijds, dat de verhuurder verplicht is het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren (paragraaf 1) en,

³⁰ Adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017, *Parl.St.* Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 123, nr. 13, vn. 44.

anderzijds, dat het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen (paragraaf 2).

Uit de verantwoording bij amendement nr. 8 blijkt dat in het ontworpen artikel 221, § 1, 5°, van de Brusselse Huisvestingscode met “de voorwaarden van artikel 219” enkel de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen worden bedoeld. Bijgevolg moet in die bepaling naar artikel 219, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode worden verwezen.

Amendement nr. 10

11. De mogelijkheid waarin het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode voorziet om overeen te komen dat werken aanleiding zullen geven tot een verhoging van de huurprijs is, luidens die bepaling, niet beperkt tot de in artikel 221, § 1, van diezelfde Code bedoelde werken om de energieprestatie van de woning te verbeteren, maar kan ook betrekking hebben op werken bestemd om de woning aan te passen aan een situatie van handicap of verlies van autonomie van de huurder.

Bijgevolg moet in het ontworpen artikel 221, § 2, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 10) eveneens worden bepaald dat de verhoging desgevallend in verhouding staat met de mate van aanpassing van de woning aan een situatie van handicap of verlies van autonomie van de huurder.

De precisering dat de verhoging “met het akkoord van beide partijen [wordt] bepaald” is dan weer overbodig vermits in het ontworpen artikel 221, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode reeds wordt bepaald dat “de partijen” een verhoging van de huurprijs kunnen “overeenkomen”.

Amendement nr. 11

12. Naar luid van de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 225, tweede lid, tweede zin, van de Brusselse Huisvestingscode kan de regering (lees: de Regering) bepalen dat “huurprijzen die buiten dit rooster vallen” verhoogd of verlaagd kunnen worden op basis van andere criteria. Hierdoor zou de indruk kunnen worden gewekt dat de Regering huurprijzen die hoger of lager zijn dan de referentiehurprijzen, kan wijzigen, wat niet bestaanbaar zou zijn met het indicatief karakter van het rooster en met het uitgangspunt dat het rooster geen “bijkomende beperking voor de eigenaar vormt”.

Het blijkt evenwel om een gebrekkige vertaling te gaan van de Franse tekst van het amendement, die het heeft over “les loyers qui ressortent de cette grille”. De Nederlandse tekst moet bijgevolg worden aangepast aan de Franse tekst van het amendement.

Amendement nr. 19

13. Teneinde ervoor te zorgen dat de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 264, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode overeenstemt met de Franse tekst van die bepaling, moeten de woorden “In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een preciaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon *bedoeld in artikel 263, § 1,*” worden vervangen door de woorden “Een rechtspersoon als bedoeld in artikel 263, § 1, kan”.

Amendement nr. 22

14. Amendement nr. 22 kan er niet toe beperkt blijven om in het ontworpen artikel 266, § 1, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “die in een preciaire toestand verkeert” te schrappen, vermits dan in die bepaling niet langer wordt gepreciseerd welke persoon het voorwerp uitmaakt van de regelmatige sociale opvolging. Om dat te verhelpen moeten de woorden “de persoon die in een preciaire toestand verkeert” worden vervangen door de woorden “de onderhuurder”.

Amendement nr. 23

15. Uit het ontworpen artikel 266, § 1, tweede lid, van de Brusselse Huisvestingscode vloeit voort dat de verhuurder wordt ingelicht over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen.

Te dien aanzien moet in herinnering worden gebracht wat de Raad van State in advies 60.380/3 van 3 januari 2017 heeft opgemerkt over de bepaling tot wijziging waarvan amendement nr. 22 strekt.³¹ Ofschoon de aan de verhuurder te verstrekken inlichtingen ten gevolge van dat amendement minder ver gaan dan hetgeen is bepaald in het voorontwerp waaromtrent de Raad die opmerking heeft gemaakt, neemt dit niet weg dat ze betrekking kunnen hebben op het privéleven van de onderhuurder in kwestie, zodat de nodige waarborgen moeten worden geboden voor de eerbiediging van dat recht.

Amendement nr. 26

16. Amendement nr. 26 strekt ertoe om in “het ontworpen artikel 266, paragraaf 3, [van de Brusselse Huisvestingscode] te doen vervallen” (lees: “op te heffen”).

Ten gevolge hiervan zou de in die bepaling vervatte machtiging aan de Regering komen te vervallen. Volgens de verantwoording bij het amendement wordt echter beoogd “de machtiging aan de [R]egering, vergelijkbaar met die waarin artikel 263 voorziet, te beperken, opdat de rechtspersonen die het gebruik van deze regeling verantwoorden, de algemene doelstellingen bekendmaken die ze nastreven om als operator van deze regeling te worden opgenomen”.

³¹ Adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017, *Parl.St.* Br.H.Parl. 2016-17, nr. A-488/1, 140, opmerking 62.

De tekst van het amendement en de verantwoording erbij moeten derhalve met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Amendement nr. 27

17. Volgens de verantwoording bij amendement nr. 27 strekt het amendement ertoe “de onafhankelijke toewijzingscommissies, die vroeger bedoeld werden in artikel 28bis van de Huisvestingscode in ere te herstellen”.

In arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015 heeft het Grondwettelijk Hof artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode, waarnaar in de aangehaalde verantwoording wordt verwezen, vernietigd “in de mate aangegeven in B.62.4”. Volgens het Hof was die regeling discriminerend voor de OCMW’s, ten opzichte van de gemeenten, omdat alleen die laatste bevoegd waren om de samenstelling en de werkwijze vast te stellen van de onafhankelijke commissies die ermee belast waren een advies te verstrekken over de toewijzing van woningen, met inbegrip van die ten aanzien waarvan de OCMW’s houder zijn van een zakelijk recht.³²

Naar luid van het ontworpen artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode stellen de gemeenteraad en de OCMW-raad de werkwijze vast van de onafhankelijke commissie die binnen elke gemeente en elk OCMW moet worden opgericht. Zodoende zou er, in tegenstelling tot hetgeen het geval was in de door het Grondwettelijk Hof vernietigde bepaling, geen verschil in behandeling zijn tussen de gemeenten en de OCMW’s.

In de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode wordt evenwel niet bepaald dat de gemeenteraad en de OCMW-raad, ieder voor zich, ook de samenstelling van de onafhankelijke commissie regelen. Nochtans heeft het Grondwettelijk Hof in het voormelde arrest nr. 16/2015 van 12 februari 2015 bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het in die zaak bestreden artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode met, onder meer, de artikelen 41, eerste lid, en 162, tweede lid, 2°, van de Grondwet en met de artikelen 3 en 4 van het Europees Handvest inzake lokale autonomie van 15 oktober 1985, geoordeeld dat de toewijzing van een woning na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie “niet op onevenredige wijze afbreuk [doet] aan de autonomie van de gemeenten, aangezien die bevoegd zijn om *de samenstelling* en de werkwijze van die commissies vast te stellen. Dat geldt des te meer omdat het college van burgemeester en schepenen het orgaan vormt waarbij een beroep kan worden ingesteld door iedere kandidaat die zich door een door een gemeente genomen beslissing tot toewijzing van een woning benadeeld voelt.”³³

Weliswaar doet de ontworpen regeling geen afbreuk aan de beroepsmogelijkheid bij het college van burgemeester en schepenen of het vast bureau van het OCMW tegen een beslissing tot toewijzing van een woning door een gemeente of OCMW.³⁴ Het voorgaande neemt niet weg dat, doordat de gemeenteraad en de OCMW-raad niet (langer) de bevoegdheid toegewezen zouden krijgen om ook de samenstelling van de onafhankelijke commissie te regelen,

³² GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.62.3.

³³ GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015, B.35.1.

³⁴ Artikel 32, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode.

de voorafgaande redenering van het Grondwettelijk Hof niet automatisch zou gelden ten aanzien van het ontworpen artikel 28bis van de Brusselse Huisvestingscode.

Bijgevolg moet de Raad van State een voorbehoud maken bij de bestaanbaarheid van die bepaling bij de voormelde grondwets- en internationale verdragsbepalingen die de lokale autonomie waarborgen.

Amendement nr. 34

18. In het ontworpen artikel 217, § 2, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode schrijven men in de Nederlandse tekst “de verhuurder of zijn lasthebber” (niet: “mandaathouder”). Tevens dient te worden gespecificeerd door welke overheidsinstantie de in dat artikel bepaalde administratieve geldboete (niet: “boete”) wordt opgelegd.³⁵

Amendement nr. 38

19. Naar luid van het ontworpen artikel 219, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode hebben de verslagen van de gewestelijke inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest “bewijskracht” (lees: bewijswaarde) tot bewijs van het tegendeel.

Het Grondwettelijk Hof heeft er reeds herhaaldelijk op gewezen dat een dergelijke regel een uitzondering vormt op de algemene regel dat een proces-verbaal of verslag tot vaststelling van een inbreuk geldt als een loutere inlichting en derhalve op de regel van de vrije bewijslevering in strafzaken, waarbij de rechter, naar eigen overtuiging, de bewijswaarde beoordeelt van een bepaald element. Voor het verschil in behandeling dat eruit voortvloeit dient dan ook een redelijke verantwoording te bestaan en het mag de rechten van de betrokkene niet op een onevenredige wijze beperken.³⁶ Het zeer technische karakter van de regelgeving en de daarmee samenhangende moeilijkheid om de inbreuken op die regelgeving vast te stellen, kunnen van aard zijn om het niet onredelijk te maken dat aan processen-verbaal die door de aangestelde ambtenaren worden opgesteld, een bijzondere wettelijke bewijswaarde wordt toegekend.³⁷

Het staat aan de stellers van het amendement om zich ervan te vergewissen dat de ontworpen regeling als dermate technisch kan worden beschouwd dat kan worden gebillijkt dat aan de betrokken processen-verbaal bewijswaarde wordt verleend tot het tegendeel is bewezen. In bevestigend geval verdient het aanbeveling dat zij de verantwoording voor dat oordeel doen opnemen in de parlementaire voorbereiding.

³⁵ Vgl. artikel 10, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode.

³⁶ Zie GwH 6 april 2000, nr. 40/2000, B.14.1; GwH 14 juni 2000, nr. 73/2000, B.12.1; GwH 21 juni 2000, nr. 83/2000, B.9.1; GwH 13 juli 2000, nr. 95/2000, B.9.1; GwH 14 februari 2001, nr. 16/2001, B.12.1.

³⁷ GwH 14 oktober 2010, nr. 111/2010, B.12.3.

Amendement nr. 42

20. Luidens de Nederlandse tekst van het ontworpen artikel 221, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode *mag* de verhuurder, indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1° (lees: “dan vastgesteld door de Regering met toepassing van paragraaf 1, 1°”), de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen tot op het einde van de werken.

Zodoende gaat het om een loutere mogelijkheid en is de verhuurder geenszins verplicht in dat geval een huurvermindering toe te kennen. Uit de Franse tekst en uit de verantwoording van het amendement lijkt voort te vloeien dat dit niet de bedoeling is van de stellers ervan, die beogen “de huurders te beschermen tegen eindeloze werken”. Bijgevolg schrijve men “verleent de verhuurder aan de huurder een vermindering van de huurprijs”.

Tevens moet, in de bepaling zelf of middels een machtiging aan de Regering, in criteria worden voorzien aan de hand waarvan de omvang van die huurvermindering kan worden bepaald.³⁸

Amendement nr. 53

21. Amendement nr. 53 strekt ertoe in het ontworpen artikel 248, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode de woorden “mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur” op te heffen.

Daardoor wordt dat lid evenwel zinledig aangezien het enkel nog uit een inleidende bijzin bestaat (“Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening”). Het amendement moet dan ook in die zin worden aangepast dat in het ontworpen artikel 248, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode het eerste lid wordt opgeheven en het tweede lid, dat het eerste lid wordt, wordt gewijzigd door de woorden “De opgebrachte rente wordt” te vervangen door de woorden “Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, wordt de opgebrachte rente”.

Amendement nr. 57

22.1. In het ontworpen artikel 249, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, wordt de Regering opgedragen om de bedragen en de regels vast te stellen “voor de sanctie tegen de verhuurder bij niet-naleving”.

Die opdracht is onvoldoende nauwkeurig.

Zo is niet duidelijk welke de rechtsregels zijn waarvan de niet-naleving tot een sanctie aanleiding zou geven. Enkel in de verantwoording van het amendement wordt uitdrukkelijk vermeld dat de niet-naleving wordt bedoeld van de verplichtingen van de

³⁸ Dit geldt ook voor amendement nr. 84.

verhuurder om de huurwaarborg te plaatsen op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling en bij gebreke daarvan de verschuldigde rente te betalen.

Tevens wordt de aard van de bedoelde sanctie niet gepreciseerd.

Voor zover wordt beoogd dat aan de betrokken verhuurder een strafsanctie in de zin van de artikelen 12, tweede lid, en 14 van de Grondwet kan worden opgelegd, moet erop worden gewezen dat het in die grondwetsbepalingen vervatte wettigheidsbeginsel vereist dat de bepaling van de gevallen en van de vorm van vervolging en van de straffen op een wetgevende norm moet berusten, zodat geen enkele gedraging strafbaar kan worden gesteld en geen enkele straf kan worden opgelegd dan op grond van regels aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een delegatie aan de Regering is enkel mogelijk voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de ordonnantiegever zijn vastgesteld.³⁹ De essentiële elementen van de strafbaarstelling zijn het doel van de bestreden machtiging en de grenzen waarbinnen zij is verleend, alsook de strafbaar geachte gedragingen.⁴⁰ Geen van die elementen wordt in het ontworpen artikel 249, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode bepaald, zodat alvast niet is tegemoetgekomen aan het wettigheidsbeginsel vervat in artikel 12, tweede lid, van de Grondwet.

Voor zover het om administratieve sancties met een strafrechtelijk karakter in de zin van artikel 7.1 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens zou gaan, moet er, minstens bij de uitoefening van de machtiging, op worden toegezien dat de omschrijving van die niet-naleving en van de geldboete voldoet aan het beginsel van de voorzienbaarheid van de strafbaarstelling en van de straf.⁴¹

22.2. Een soortgelijke opmerking geldt voor het ontworpen artikel 254, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 103).

Amendement nr. 59

23. Vermits amendement nr. 59 er, net zoals de artikelen 3 tot 12 van het ontwerp, toe strekt de Brusselse Huisvestingscode te wijzigen, moet de tekst ervan worden omgewerkt tot een afzonderlijk – na artikel 3 van het ontwerp in te voegen – artikel.

Amendement nr. 65

24. Luidens het ontworpen artikel 230, § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode mag de huurder het gehuurde goed onderverhuren met de uitdrukkelijke of

³⁹ Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie o.m. GwH 10 mei 2006, nr. 71/2006, B.16; GwH 22 april 2010, nr. 37/2010, B.5; GwH 20 oktober 2011, nr. 158/2011, B.3.3; GwH 10 november 2011, nr. 166/2011, B.41.2; GwH 6 juni 2013, nr. 77/2013, B.3.3; GwH 23 april 2015, nr. 44/2015, B.18.1; GwH 30 april 2014, nr. 47/2015, B.14; GwH 21 mei 2015, nr. 61/2015, B.3.3.

⁴⁰ GwH 19 december 2007, nr. 154/2007, B.22.6.

⁴¹ GwH 10 juli 2008, nr. 102/2008, B.6; GwH 18 december 2016, nr. 25/2016, B.17.1-B.18.3.

stilzwijgende toestemming van de verhuurder “[b]ehoudens andersluidende clausule in de huurovereenkomst”.

De aangehaalde woorden zijn evenwel zinloos. Uit de rest van die bepaling blijkt immers dat in ieder geval de (uitdrukkelijke of stilzwijgende) toestemming van de verhuurder is vereist opdat de huurder het gehuurde goed mag onderverhuren. Die toestemming leidt ertoe dat de andersluidende clausule in de huurovereenkomst steeds buiten werking wordt gesteld.

Amendement nr. 68

25. Amendement nr. 68 strekt ertoe om in artikel 194, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat onder “discriminatie” eveneens wordt verstaan “de weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap”.

Volgens het voormelde artikel 194, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode moet thans reeds onder “discriminatie” onder meer “indirecte discriminatie” worden verstaan. In artikel 197 van diezelfde Code wordt dienaangaande bepaald dat elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermde criteria – waartoe ook een handicap behoort –⁴² een indirecte discriminatie vormt “tenzij, in het geval van indirect onderscheid op grond van een handicap, aangetoond wordt dat geen redelijke aanpassingen getroffen kunnen worden”. Hieruit vloeit voort dat de weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap thans reeds een indirecte discriminatie vormt.

Het amendement is, gelet op het voorgaande, overbodig. Meer nog, vermits in de definitie van wat onder “discriminatie” moet worden verstaan in het ontworpen artikel 194, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode de weigering redelijke aanpassingen te treffen zou worden onderscheiden van de indirecte discriminatie, zou hieruit kunnen worden afgeleid dat de bepalingen die betrekking hebben op de indirecte discriminatie,⁴³ niet langer van toepassing zijn op die gevallen. Allicht is dat niet de bedoeling van de stellers van het amendement.

Amendement nr. 69

26. Amendement nr. 69 strekt ertoe in het ontworpen artikel 249, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode te bepalen dat wanneer de verhuurder die in het bezit is van de huurwaarborg, nalaat om die op regelmatige wijze te plaatsen, de huurwaarborg “als huurgeld [wordt] beschouwd”.

De precieze draagwijdte van die bepaling is niet duidelijk. Een aanrekening van de waarborg op het verschuldigde huurgeld impliceert immers dat de huurder in gebreke blijft om zijn verplichting om de huurprijs te betalen te vervullen. Wanneer daarentegen de huurder die verplichting nakomt, is er geen reden om daartoe de huurwaarborg aan te wenden.

⁴² Artikel 193, 1°, van de Brusselse Huisvestingscode.

⁴³ Zie bv. de artikelen 205 en 211, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode.

Tevens rijst de vraag of, wanneer de huurwaarborg “als huurgeld” wordt beschouwd, dit niet inhoudt dat de huurder niet langer een huurwaarborg heeft verstrekt, en hij alsnog verplicht kan worden één van de in het ontworpen artikel 248, § 2, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalde vormen van waarborg te verstrekken.

Het amendement moet worden herbekeken in het licht van het voorgaande.

Amendement nr. 72

27. Het ontworpen artikel 10/1 van de Brusselse Huisvestingscode strekt tot de oprichting van een “gewestelijk Agentschap voor de Gelijkheid en de Strijd tegen Discriminatie”. Nog los van het gegeven dat die bepaling niet op haar plaats staat in een hoofdstuk van de Brusselse Huisvestingscode waarin de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen worden geregeld,⁴⁴ schiet ze in verschillende opzichten tekort.

Zo wordt in het ontworpen artikel 10/1, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode niet gepreciseerd voor welke aangelegenheden het agentschap bevoegd zou zijn. Er wordt enkel in algemene woorden bepaald dat het agentschap wordt belast met “het waarborgen van gelijke behandeling en met de strijd tegen discriminatie”. Weliswaar wordt er in die bepaling gewag gemaakt van “de sector” die gesensibiliseerd moet worden door praktijktests, maar er wordt niet bepaald welke die sector is. Enkel uit de verantwoording bij het amendement blijkt dat allicht “de private woningmarkt” wordt bedoeld.

Tevens wordt in die bepaling niet uiteengezet wat de “antidiscriminatie-tests” inhouden die het agentschap moet uitvoeren. Zo is het de Raad van State niet duidelijk of die tests overeenstemmen met de “praktijktests” waarvan in diezelfde bepaling eveneens gewag wordt gemaakt. In zoverre die tests mede “discriminatiepraktijken [moeten] bestraffen”, rijst de vraag of het de bedoeling is het agentschap strafrechtelijke bevoegdheden te verlenen.

Ten slotte is niet duidelijk of de in het ontworpen artikel 10/1 van de Brusselse Huisvestingscode vermelde discriminatiegronden (oorsprong, inkomen, gezinstructuur, handicap) al dan limitatief zijn. In ieder geval moet worden opgemerkt dat die opsomming niet overeenstemt met de in artikel 193, 1°, van die Code vermelde beschermde criteria, aan de hand waarvan wordt bepaald of er sprake is van een directe of indirecte discriminatie.

Gelet op al het voorgaande is het amendement in zijn huidige vorm te weinig uitgewerkt om doorgang te vinden.

Amendement nr. 75

28. Naar luid van het ontworpen artikel 217bis van de Brusselse Huisvestingscode mag de verhuurder of “een immokantoor dat namens de verhuurder optreedt” een kandidaat-huurder niet vragen om een huurbelofte te ondertekenen.

⁴⁴ Hoofdstuk I van titel III van de Brusselse Huisvestingscode.

Zodoende doet die bepaling een verschil in behandeling ontstaan tussen enerzijds de immobiliënkantoren die namens de verhuurders optreden, die geen huurbelofte mogen vragen, en anderzijds andere lasthebbers die namens de verhuurder optreden, die dat wel zouden mogen. Een dergelijk verschil in behandeling lijkt niet bestaanbaar met het beginsel van gelijkheid- en niet-discriminatie.

Bijgevolg schrijve men aan het begin van het ontworpen artikel 217bis van de Brusselse Huisvestingscode “De verhuurder of zijn lasthebber” (niet: “De verhuurder of een immokantoor dat namens de verhuurder optreedt”).

Amendement nr. 80

29. Amendement nr. 80 strekt ertoe om te voorzien in een wettelijke verplichting in hoofde van de huurder om een brandverzekering te sluiten. Daartoe wordt die verplichting toegevoegd aan de lijst van elementen die overeenkomstig het ontworpen artikel 218, § 5, van de Brusselse Huisvestingscode moeten worden vermeld in de bijlage met uitleg over de wettelijke bepalingen, die bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd.

Om die verplichting op te leggen en daarbij voor te schrijven dat de huurder het bewijs van de naleving ervan binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst bezorgt aan de eigenaar, moet evenwel een autonome bepaling in de Brusselse Huisvestingscode worden ingevoegd, waarnaar dan in het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, 13°, van die Code kan worden verwezen.

Amendement nr. 82

30. Amendement nr. 82 strekt ertoe het ontworpen artikel 220, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode te vervangen door een bepaling naar luid waarvan de plaatsbeschrijving wordt opgesteld door experts die onder de gewestelijke inspectiedienst ressorteren.

Zodoende is dat lid niet langer aangepast aan de rest van het ontworpen artikel 220, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode, en inzonderheid niet aan het tweede lid van die bepaling. De woorden “Deze plaatsbeschrijving” in dat lid verwijzen immers naar de plaatsbeschrijving bij uittreden, waarvan in het door het amendement te vervangen artikel 220, § 3, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode geen gewag meer wordt gemaakt.

Als het de bedoeling is van de stellers van het amendement dat zowel de plaatsbeschrijving bij intrede als de plaatsbeschrijving bij uittreden door experts worden opgesteld, kan de ontworpen regeling in ieder geval niet worden ingevoerd door het eerste lid van het ontworpen artikel 220, § 3, van de Brusselse Huisvestingscode te vervangen. Die paragraaf handelt immers uitsluitend over de plaatsbeschrijving bij uittreden.

Amendement nr. 87

31. Onder voorbehoud van opmerking 6, dient te worden nagegaan of de verwijzingen in het ontworpen artikel 225, § 3, 2° en 7°, van de Brusselse Huisvestingscode naar bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, wel correct zijn.⁴⁵

Amendementen nr. 88

32. Amendement nr. 88 strekt tot de vervanging van het ontworpen artikel 230, §§ 1 en 2, van de Brusselse Huisvestingscode door een bepaling naar luid waarvan onderverhuring en overdracht van huur geregeld blijven door artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek. Luidens het ontworpen artikel 230, § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode, dat onverlet blijft, mag de huurder het gehuurde goed evenwel enkel onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder. Dat spoort niet met artikel 1717, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, waarbij de huurder immers onder meer wordt toegestaan om onder te verhuren “indien dit recht hem niet is ontzegd”. Bijgevolg moet ook⁴⁶ het ontworpen artikel 230, § 5, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode in overeenstemming worden gebracht met het ontworpen artikel 230, § 1, van die Code.

Amendement nr. 96

33. Amendement nr. 96 strekt tot de opheffing van het ontworpen artikel 237, § 5, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode, dat de huurder de mogelijkheid verleent om bij opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder op zijn beurt de huurovereenkomst op te zeggen. Dat lid wordt in de verantwoording van het amendement “overbodig” geacht, “gelet op het wegvallen van paragraaf 4” van hetzelfde ontworpen artikel, naar luid waarvan de verhuurder bij het verstrijken van de eerste en tweede driejarige periode de huurovereenkomst kan beëindigen zonder motivering.

Die verantwoording gaat eraan voorbij dat het ontworpen artikel 237, § 5, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode de tegenopzegging door de huurder ook mogelijk maakt bij gemotiveerde opzegging van de verhuurder met toepassing van het ontworpen artikel 237, §§ 2 en 3.

Het is allicht niet de bedoeling van de stellers van het amendement dat in die gevallen de huurder niet langer op zijn beurt kan opzeggen. Amendement nr. 96 moet dan ook worden herbekeken in het licht van het voorgaande.

⁴⁵ Zo lijken de artikelen 4, § 1, en 10 van die verordening niet “het aantal kamers” te bepalen en “de ligging van de woning” te regelen.

⁴⁶ Zie amendement nr. 89, dat ertoe strekt het ontworpen artikel 230, § 5, derde en vierde lid, te doen vervallen.

Amendement nr. 100

34. In het ontworpen artikel 248*bis* de Brusselse Huisvestingscode wordt de Regering belast met de oprichting van een Universeel Huurwaarborgfonds, waarvoor in een eerste lid opdrachten worden voorgeschreven en in een tweede lid wordt bepaald dat het universeel is en bij elke huurovereenkomst moet worden ingeschakeld (lees: “wordt ingeschakeld”).

Het universele karakter van het voormelde fonds is evenwel niet bestaanbaar met hetgeen in het ontworpen artikel 248 van de Brusselse Huisvestingscode wordt bepaald, en inzonderheid de mogelijkheid dat een huurwaarborg voor een huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder de vorm aanneemt van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling (ontworpen artikel 248, § 2, 1°, van de Brusselse Huisvestingscode). Bijgevolg zou die bepaling moeten worden aangepast aan hetgeen in het ontworpen artikel 248*bis* van de Brusselse Huisvestingscode is bepaald.

Amendement nr. 103

35. Het is niet bestaanbaar met artikel 78 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, dat mede van toepassing is voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest,⁴⁷ dat de Regering “samen met de representatieve studentenorganisaties en de organisaties bedoeld bij artikel 216*bis*, § 1, 2°” ermee wordt belast om nauwkeurige criteria vast te stellen voor de toekenning van een label voor huurwoningen die zijn bestemd voor studenten en om die criteria regelmatig opnieuw te evalueren. Een dergelijke machtiging kan uitsluitend aan de Regering worden gegeven.

Desgevallend zou wel kunnen worden voorzien in een verplichting (of mogelijkheid) voor de Regering om zich bij de uitvoering van die opdrachten te laten voorlichten of adviseren door de voormelde organisaties. Daarbij dient wel nader te worden geregeld welke de beoogde representatieve studentenorganisaties zijn.⁴⁸

*

⁴⁷ Artikel 38 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 ‘met betrekking tot de Brusselse instellingen’.

⁴⁸ Dat laatste geldt ook voor het ontworpen artikel 255, derde lid, van de Brusselse Huisvestingscode (amendement nr. 104).

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.

*

OBSERVATIONS PRÉALABLES

2.1. Le Conseil d'État, section de législation, est saisi d'une demande d'avis sur un grand nombre d'amendements à un projet d'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation'².

Toutefois, pour plusieurs de ces amendements, il est mentionné que leur justification sera donnée en séance³. Cette manière de procéder complique l'examen du Conseil d'État. En effet, la justification d'un amendement soumis pour avis permet au Conseil de mieux comprendre sa portée et, le cas échéant, de cerner l'intention de ses auteurs⁴.

On ne peut dès lors que déplorer l'absence d'une justification adéquate pour les amendements précités.

2.2. Lors de l'examen des amendements soumis pour avis, il faudra veiller à leur corrélation⁵, même lorsqu'il s'agit d'amendements des mêmes auteurs⁶. Faute de temps, le Conseil d'État n'a pas pu vérifier systématiquement cette corrélation.

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

² Le Conseil d'État a donné sur l'avant-projet devenu ce projet l'avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 : voir *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1, pp. 113-142.

³ Voir les amendements n°s 60 à 67 et 83.

⁴ Voir par exemple l'observation 3.

⁵ Ainsi, par exemple, l'amendement n° 5, qui vise à remplacer l'article 200ter, § 1^{er}, 3° à 7°, en projet, du Code bruxellois du Logement, n'est pas compatible avec les amendements n°s 29/1 à 30, qui visent à abroger ou à remplacer l'article 200ter, § 1^{er}, 6° et 7°, en projet. Voir également l'amendement n° 71.

⁶ Ainsi, par exemple, l'amendement n° 49, qui prévoit que seul le preneur peut résilier par anticipation un bail de courte durée sans indemnité, n'est pas compatible avec l'amendement n° 50, qui emporte que l'article 237, §§ 2 et 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, s'applique à un bail de courte durée, permettant au bailleur de résilier le bail dans les cas mentionnés au paragraphe 2 et d'avoir droit à une indemnité, si le preneur résilie le bail au cours du premier triennat (§ 5).

COMPÉTENCE

Amendement n° 14

3. L'amendement n° 14 prévoit un remplacement à l'alinéa 3 de l'article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement, permettant au bailleur, en cas de résiliation d'un bail à la suite du décès du preneur, de faire libérer la garantie locative à son profit à concurrence des montants qui lui sont dus, « sur requête unilatérale déposée et signée par le bailleur ou son conseil ».

Il ressort de la justification de cet amendement qu'on entend par « simple demande » une demande sur requête unilatérale, telle qu'elle est réglée à la partie IV, livre II, titre V, du Code judiciaire. Toutefois, par dérogation à l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, selon lequel cette requête contient la signature de l'avocat de la partie « sauf lorsque la loi en dispose autrement », l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement dispose que le bailleur peut également déposer la requête, et ce « afin d'éviter le recours obligatoire, parfois onéreux ou chronophage, au service d'un avocat ».

L'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement doit dès lors être considéré comme une disposition de procédure. Outre la dérogation précitée à l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, il est également dérogé à l'article 1344*bis* du même code, qui énonce que toute demande en matière de louage de choses peut être introduite par une requête ⁷ déposée au greffe de la justice de paix.

Ce faisant, l'amendement règle une matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale, ce qui n'est possible qu'en application des compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles'.

Sur la base de ces compétences implicites, il peut être empiété sur la compétence d'une autre autorité pour autant que cela puisse être jugé nécessaire à l'exercice de la compétence propre, que la matière se prête à un régime différencié et que l'incidence des dispositions concernées sur cette matière ne soit que marginale.

Il ressort de la justification de l'amendement que le dispositif en projet peut être jugé nécessaire pour garantir l'applicabilité du régime inscrit à l'article 232, en projet, du Code bruxellois du Logement. Par ailleurs, il peut être admis que la matière se prête à une réglementation différenciée. En effet, il découle du Code judiciaire même que la saisine relative aux litiges en matière de louage peut également s'opérer autrement que par requête contradictoire ⁸ et que l'exigence selon laquelle, en cas de demande sur requête unilatérale, la requête doit être signée par un avocat vaut uniquement « sauf lorsque la loi en dispose autrement » ⁹. Enfin, l'incidence sur la matière fédérale est marginale, puisque l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement ne s'appliquera que dans un cas, strictement

⁷ On entend par là une requête contradictoire: voir l'article 1344*bis*, alinéa 2, 3°, alinéas 3 et 4, du Code judiciaire.

⁸ Voir les articles 1344*ter* et 1344*septies*, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire.

⁹ Article 1026, 5°, du Code judiciaire.

défini. Par conséquent, les conditions pour pouvoir faire application des compétences implicites semblent être remplies en l'occurrence.

Il n'en reste pas moins que la formulation de la modification en projet de l'article 232, alinéa 3, du Code bruxellois du Logement doit être adaptée afin de mieux faire apparaître le caractère judiciaire de la « requête unilatérale » dans le texte néerlandais de cette disposition et d'éviter que le mot « conseil » puisse être interprété de manière à ce point large que des personnes autres qu'un avocat puissent encore introduire la requête unilatérale au nom du bailleur. À l'article 232, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, les mots « sur simple demande » doivent dès lors être remplacés par le membre de phrase « par demande sur requête unilatérale, introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent ».

Amendement n° 32

4. L'amendement n° 32 vise à compléter l'article 204 du Code bruxellois du Logement par un paragraphe 6 qui prévoit que toutes clauses reprises dans un contrat de bail *ou dans un règlement de copropriété* ne respectant pas le principe d'égalité de traitement sont sanctionnées de nullité.

Dans la mesure où la disposition en projet règle non seulement le bail de location, mais également la copropriété, elle excède la compétence de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, la copropriété (forcée) relève de la compétence résiduelle de l'autorité fédérale¹⁰.

Par conséquent, le régime en projet ne peut se concrétiser que dans la mesure où on pourrait invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. Il incombe aux auteurs de l'amendement de démontrer que les conditions à cet effet sont remplies.

Amendement n° 55

5. L'amendement n° 55 vise à ajouter un alinéa à l'article 248, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement, interdisant à une institution financière qui accorde une garantie bancaire à un preneur dans le cadre d'un bail de résidence principale, de facturer des frais de dossier à cet effet.

Ainsi que le Conseil d'État l'a déjà observé précédemment à l'égard de l'article 248, § 4, en projet, du Code bruxellois du Logement¹¹, l'autorité fédérale est compétente pour la réglementation et le contrôle des établissements de crédit et autres institutions financières¹². En prévoyant qu'une institution financière ne peut pas facturer des frais pour la

¹⁰ C.C., 14 décembre 2005, n° 190/2005, B.4.5.

¹¹ Avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017 sur un avant-projet d'ordonnance 'visant la régionalisation du bail d'habitation', *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-17, n° A-488/1, p. 114, observation 3.2.

¹² Article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980.

constitution de la garantie bancaire, l'amendement règle dès lors une matière relevant de la compétence de l'autorité fédérale.

Pour pouvoir adopter l'amendement, le législateur régional bruxellois doit pouvoir invoquer les compétences implicites visées à l'article 10 de la loi spéciale du 8 août 1980. En l'espèce également, il incombe aux auteurs de l'amendement de démontrer que les conditions à cet effet sont remplies.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

A. En ce qui concerne le droit à la propriété

6. Plusieurs amendements règlent le loyer qui soit est déterminé par une commission paritaire locative régionale¹³ ou au moyen d'une grille contraignante des loyers¹⁴ arrêtée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après : le Gouvernement), soit peut être révisé par le juge lorsque son montant est excessif¹⁵ ou dépasse un montant raisonnable sur la base de la grille de référence des loyers¹⁶ arrêtée par le Gouvernement, soit, lors de la location à un nouveau preneur, ne peut être supérieur au loyer à charge du précédent preneur¹⁷.

La limitation du droit de propriété qui découle de pareilles mesures relatives aux limitations des loyers doit être considérée comme une réglementation de l'usage des biens au sens de l'article 1^{er}, deuxième alinéa, du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme¹⁸.

Toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Il faut qu'existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but poursuivi¹⁹. En matière de politique du logement, il faut tenir compte à cet égard de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3^o, de la Constitution, aux législateurs régionaux de garantir le droit à un logement décent²⁰.

Dans la mesure où les amendements précités visent à lutter contre une augmentation des loyers, il peut être admis qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général.

¹³ Voir l'article 225bis, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 45).

¹⁴ Voir l'article 225, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 87), combiné avec l'article 218, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 79). Voir également les articles 221, § 2, *in fine*, 240, alinéa 1^{er}, et 256, § 3, alinéa 2, *in fine*, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendements n°s 83, 99 et 105).

¹⁵ Voir l'article 225quater, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 108/1).

¹⁶ Voir l'article 225quater, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 108/2).

¹⁷ Voir l'article 224bis, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 44).

¹⁸ Voir notamment Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, *Mellacher et autres c. Autriche*, § 44; Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, *Hutten-Czapska c. Pologne*, § 160.

¹⁹ Voir notamment C.C., 16 juin 2016, n° 97/2016, B.6.3; C.C., 14 juillet 2016, n° 109/2016, B.7.4; C.C., 10 novembre 2016, n° 140/2016, B.12.4.

²⁰ C.C., 12 février 2015, n°16/2015, B.21.4.

Toutefois, il faut veiller à ce qu'il ne soit pas porté atteinte de manière disproportionnée au droit de propriété. Tel serait notamment le cas si les loyers fixés par la commission locative, le Gouvernement ou le juge étaient de nature à ne pas permettre au bailleur de couvrir ne fût-ce que les frais d'entretien²¹, ou si les loyers arrêtés étaient nettement inférieurs à la valeur du marché des biens en question²², même si le bailleur ne se trouve pas dans l'impossibilité de réaliser des bénéfices²³⁻²⁴. Par ailleurs, pour apprécier la proportionnalité, il faut tenir compte des limitations proposées dans d'autres amendements, comme les amendements visant à prévoir un modèle de bail-type obligatoire (amendements n^{os} 37 et 76) ou privant le bailleur de la possibilité de résilier par anticipation un bail (amendements n^{os} 49 et 94)²⁵.

Bien qu'il résulte de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme invoquée que la modification du loyer opérée à la suite d'une intervention de l'autorité après la conclusion du bail²⁶ peut être compatible avec l'article 1^{er} du Premier Protocole à la Convention européenne des droits de l'homme, des garanties doivent être prévues afin que l'ingérence dans le droit à la propriété du bailleur ne soit pas arbitraire ou imprévisible²⁷. À cet égard, l'article 225bis, § 2, 1^o, 4^o et 5^o, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n^o 45) pose problème. Selon cet article, la commission paritaire locative régionale détermine le montant du loyer à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail (1^o), à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS (4^o), ou à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement (5^o). Contrairement à ce qui est le cas au § 2, 2^o et 3^o, en projet, de cet article, la capacité de fixer le loyer n'est pas limitée à des cas bien déterminés. En outre, la disposition en projet ne fixe aucun critère permettant à la commission paritaire locative régionale de déterminer le loyer. De ce fait, le propriétaire ne peut pas du tout prévoir pourquoi le loyer convenu dans le bail devrait être modifié ni quel en sera alors le nouveau montant. Cela ne paraît pas compatible avec la jurisprudence précitée de la Cour européenne des droits de l'homme.

B. En ce qui concerne le principe d'égalité et de non-discrimination

7. Plusieurs amendements créent une différence de traitement entre preneurs et bailleurs ou entre parties à un bail de courte durée et parties à un bail de longue durée. Ainsi,

²¹ Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, *Hutten-Czapska c. Pologne*, § 224.

²² Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, *Bittó et autres c. Slovaquie*, § 113; Cour eur. D.H., 5 juillet 2016, *Krahulec c. Slovaquie*, § 33, *Bukovčanová et autres c. Slovaquie*, § 38 et *Rudolfer c. Slovaquie*, § 38; Cour eur. D.H., 10 janvier 2017, *Mečiar et autres c. Slovaquie*, § 26.

²³ Cour eur. D.H., 30 juillet 2015, *Zammit et Attard Cassar c. Malte*, § 62. Voir également Cour eur. D.H., 15 septembre 2009, *Amato Gauci c. Malte*, § 62 (« amounts of rent allowing only a minimal profit » sont « manifestly unreasonable »).

²⁴ Il en va de même lorsqu'un bailleur, à l'expiration du délai de location, est obligé de louer le bien aux mêmes conditions : Cour eur. D.H., 12 juin 2012, *Lindheim et autres c. Norvège*, § 120.

²⁵ Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, *Hutten-Czapska c. Pologne*, § 224.

²⁶ Cour eur. D.H., 19 décembre 1989, *Mellacher et autres c. Autriche*, § 51.

²⁷ Voir notamment Cour eur. D.H. (grande chambre), 19 septembre 2006, *Hutten-Czapska c. Pologne*, § 168 ; Cour eur. D.H., 26 septembre 2006, *Ghigo c. Malte*, § 62 ; Cour eur. D.H., 15 septembre 2009, *Amato Gauci c. Malte*, § 58 ; Cour eur. D.H., 21 janvier 2014, *Bittó et autres c. Slovaquie*, § 98 ; Cour eur. D.H., 11 décembre 2014, *Anthony Aquilina c. Malte*, § 60.

l'article 238, alinéa 4, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 16), par exemple, prévoit que le preneur peut résilier à tout moment un bail d'une durée de six mois ou plus, alors que le bailleur ne peut mettre fin à pareil bail qu'aux conditions prévues à l'article 237, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement²⁸. L'amendement n° 94 vise à abroger la possibilité pour le bailleur de résilier un bail de longue durée sans motif, alors qu'il découle de l'article 237, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement que le preneur peut résilier à tout moment ce contrat sans indemnité de préavis (amendement n° 95).

Selon la jurisprudence de la Cour constitutionnelle, une différence de traitement ne peut se concilier avec les principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination que si cette différence repose sur un critère objectif et si elle est raisonnablement justifiée. L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure concernée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé²⁹.

La justification actuellement donnée pour les amendements précités ne semble pas suffire. Ainsi, la justification de l'amendement n° 16 se borne à indiquer que pour les baux d'une durée supérieure, la capacité de résiliation anticipée est limitée en ce qui concerne le bailleur, sans donner plus de précisions à ce sujet. La justification de l'amendement n° 94 souligne que les clauses de rupture prévues dans l'ordonnance sont suffisantes pour mettre le bailleur à l'abri de tout préjudice. En admettant qu'est ainsi visée la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail afin d'occuper le bien personnellement (§ 2) ou d'y réaliser des travaux (§ 3), prévue à l'article 237, §§ 2 et 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Conseil d'État n'aperçoit pas comment, ce faisant, le bailleur peut être mis à l'abri « de tout préjudice ». En outre, les raisons pour lesquelles le bailleur se voit privé de la capacité de résilier par anticipation le bail dans les cas où il n'est pas question de préjudice ne sont pas exposées.

Compte tenu de ce qui précède, les différences de traitement qui en résultent doivent encore pouvoir être justifiées de manière adéquate.

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendements n^{os} 2, 3 et 6

8.1. Les amendements n^{os} 2, 3 et 6 visent à modifier les articles 200*bis*, alinéa 2, et 200*ter*, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement afin de « limiter le champ d'application relatif aux données exigibles par le bailleur d'un candidat preneur — et de [lire : à] leurs justificatifs — au seul stade contractuel, c'est-à-dire lors de la conclusion du bail » et à

²⁸ Voir également l'article 238, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 49) aux termes duquel un bail de courte durée peut être résilié à tout moment par le preneur, sans indemnité de préavis, alors que le bailleur ne peut y mettre fin par anticipation.

²⁹ Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle. Voir par exemple C.C., 17 juillet 2014, n° 107/2014, B.12. ; C.C., 25 septembre 2014, n° 141/2014, B.4.1. ; C.C., 30 avril 2015, n° 50/2015, B.16. ; C.C., 18 juin 2015, n° 91/2015, B.5.1. ; C.C., 16 juillet 2015, n° 104/2015, B.6. ; C.C., 16 juin 2016, n° 94/2016, B.3.

« habilit[er] le Gouvernement à uniformiser dans un document standard la récolte de ces données ».

Le Conseil d'État n'aperçoit pas si les auteurs des amendements entendent ainsi faire en sorte que le régime en projet relatif aux informations qu'un bailleur est autorisé à recueillir ne s'applique plus « au stade précontractuel », afin que ce dernier puisse, pendant cette phase, recueillir également d'autres informations que celles déterminées à l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, ou si ces informations peuvent *uniquement* être recueillies au stade contractuel, et non au stade précontractuel qui le précède.

Dans la première hypothèse, il y a lieu de constater que le régime en projet est relativement dépourvu de sens. En effet, si le bailleur peut déjà recueillir au stade précontractuel des informations autres que celles déterminées à l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, il disposera déjà de ces informations au stade contractuel, si bien qu'il n'aura plus besoin de les recueillir. Le régime en projet impliquerait alors uniquement que si le bailleur a négligé de demander au candidat preneur des informations autres que celles déterminées à l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement au stade précontractuel, il ne pourra plus le faire au stade contractuel.

Dans la deuxième hypothèse, il convient d'observer que le texte des articles 200bis, alinéa 2, et 200ter, §§ 1^{er} et 2, en projet, ne paraît pas conciliable avec l'intention des auteurs des amendements. Les amendements n^{os} 2, 3 et 6 impliqueraient en effet que le régime en projet ne prévoit rien en ce qui concerne la collecte d'informations au stade précontractuel, de sorte que cette dernière ne se limiterait plus aux informations déterminées à l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement. Dans ce cas, il faudra encore prévoir un régime de collecte d'informations au stade précontractuel.

Dans la mesure où ce régime viserait à empêcher un bailleur de recueillir la moindre information lors de la sélection du candidat preneur, la question se pose de savoir si une telle restriction n'est pas excessive. En effet, si un bailleur ne peut recueillir des informations pour la rédaction et la conclusion du bail qu'au stade contractuel, c'est-à-dire après la sélection du candidat preneur, le Conseil d'État n'aperçoit pas comment il peut alors vérifier au préalable la solvabilité d'un candidat preneur ou s'assurer que le bien loué est adapté au nombre de personnes composant le ménage.

8.2. Bien que l'article 200ter, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n^o 6) ne prévoit plus qu'aucune autre donnée ne peut être recueillie par le bailleur au stade contractuel, il s'avère que l'intention des auteurs de l'amendement est bien que le bailleur ne puisse recueillir au stade contractuel que les informations déterminées à l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement ou, le cas échéant, d'autres informations déterminées par le Gouvernement conformément à l'article 200ter, § 2, en projet, du même Code.

La question se pose toutefois de savoir comment cette position s'articule avec la justification de l'amendement n^o 6, qui souligne notamment que cet amendement ne constitue pas une limitation « pour les parties d'échanger, de manière réciproque et volontaire, d'autres informations en lien avec l'objet du contrat de bail en vue d'établir une relation de confiance

mutuelle ». Pareil échange volontaire d'autres informations paraît en effet impliquer que le bailleur puisse demander d'autres informations que celles mentionnées ci-dessus.

Il convient dès lors de préciser la portée exacte de l'article 200ter, en projet, du Code bruxellois du Logement à la lumière de cette observation.

Amendement n° 4

9. L'amendement n° 4 vise à prévoir à l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement que le bailleur ne peut recueillir les données générales visées dans cette disposition que « dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée ».

Comme le Conseil d'État, section de législation, l'a déjà observé précédemment, une telle précision est « 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 »³⁰.

Amendement n° 8

10. Aux termes de l'article 221, § 1^{er}, 5°, en projet, du Code bruxellois du Logement, les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement que le bailleur a le droit d'exécuter dans le bien loué ne peuvent pas « vise[r ...] à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219 ».

L'article 219, en projet, du Code bruxellois du Logement, qui règle l'état du bien loué, prévoit, d'une part, que le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce (paragraphe 1^{er}) et, d'autre part, que le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements (paragraphe 2).

Il ressort de la justification de l'amendement n° 8 qu'à l'article 221, § 1^{er}, 5°, en projet, du Code bruxellois du Logement, « les conditions de l'article 219 » visent uniquement les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements. Cette disposition doit par conséquent renvoyer à l'article 219, § 2, du Code bruxellois du Logement.

Amendement n° 10

11. La possibilité, prévue par l'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, de convenir que des travaux donneront lieu à une augmentation du loyer n'est pas, selon cette disposition, limitée aux travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, visés à l'article 221, § 1^{er}, du même Code, mais peut aussi concerner des travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

³⁰ Avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488-1, p.123, n° 13, note de bas de page 44.

L'article 221, § 2, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 10) devra dès lors aussi prévoir que l'augmentation est, le cas échéant, proportionnée à l'ampleur de l'adaptation du logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

La précision suivant laquelle l'augmentation est « déterminée de commun accord entre les parties » est par ailleurs superflue dès lors que l'article 221, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement prévoit déjà que « les parties » peuvent « convenir » d'une augmentation du loyer.

Amendement n° 11

12. Aux termes du texte néerlandais de l'article 225, alinéa 2, deuxième phrase, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Gouvernement peut prévoir que « huurprijzen die buiten dit rooster vallen » soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères. Cette phrase pourrait donner l'impression que le Gouvernement peut modifier les loyers supérieurs ou inférieurs aux loyers de référence, ce qui ne serait compatible ni avec le caractère indicatif de la grille, ni avec le principe selon lequel la grille ne constitue pas « une contrainte supplémentaire pour le propriétaire ».

Il s'avère toutefois qu'il s'agit ici d'une traduction maladroite du texte français de l'amendement, qui fait état des « loyers qui ressortent de cette grille ». On adaptera par conséquent le texte néerlandais au texte français de l'amendement.

Amendement n° 19

13. Afin d'assurer une correspondance entre le texte néerlandais de l'article 264, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement et le texte français de cette disposition, les mots « In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon *bedoeld in artikel 263, § 1, »*, dans la version néerlandaise, doivent être remplacés par les mots « Een rechtspersoon als bedoeld in artikel 263, § 1, kan ».

Amendement n° 22

14. L'amendement n° 22 ne peut se contenter de supprimer les mots « en état de précarité » à l'article 266, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, cette disposition ne précisant plus, dès lors, quelle personne fait l'objet d'un suivi social régulier. Pour y remédier, on remplacera les mots « de la personne en état de précarité » par les mots « du sous-locataire ».

Amendement n° 23

15. Il se déduit de l'article 266, § 1^{er}, alinéa 2, en projet, du Code bruxellois du Logement que le bailleur est informé quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

À cet égard, on rappellera les observations formulées par le Conseil d'État dans son avis 60.380/3 du 3 janvier 2017 concernant la disposition que l'amendement n° 22 entend modifier³¹. Bien que les renseignements à fournir au bailleur consécutivement à cet amendement soient moins étendus que ne le prévoit l'avant-projet auquel se rapporte cette observation du Conseil d'État, il n'en demeure pas moins qu'ils peuvent concerner la vie privée du sous-locataire en question, de sorte qu'il faut offrir les garanties nécessaires au respect de ce droit.

Amendement n° 26

16. L'amendement n° 26 a pour objet de « supprimer (lire : 'abroger'), à l'article 266, en projet, [du Code bruxellois du Logement,] le paragraphe 3 ».

En conséquence, la délégation au Gouvernement contenue dans cette disposition deviendrait caduque. Or, selon sa justification, cet amendement vise à « limiter la délégation au Gouvernement – similaire à celle prévue à l'article 263 – afin que les personnes morales qui justifieront l'usage de ce dispositif devront [lire : doivent] faire état des objectifs généraux qu'elles poursuivent en vue d'être reprises comme opérateur de ce dispositif ».

Le texte de l'amendement et sa justification devront dès lors être harmonisés.

Amendement n° 27

17. Selon sa justification, l'amendement n° 27 vise à « rétablir les commissions indépendantes d'attribution précédemment prévues dans l'article 28*bis* du Code du Logement ».

Dans son arrêt n° 16/2015 du 12 février 2015, la Cour constitutionnelle a annulé l'article 28*bis* du Code bruxellois du Logement, visé par la justification précitée, « dans la mesure indiquée en B.62.4 ». Selon la Cour, ce régime était discriminatoire pour les CPAS, par rapport aux communes, car seules ces dernières sont compétentes pour déterminer la composition et le mode de fonctionnement des commissions indépendantes chargées de donner un avis sur l'attribution des logements, y compris ceux à l'égard desquels les CPAS sont titulaires d'un droit réel³².

Aux termes de l'article 28*bis*, en projet, du Code bruxellois du Logement, le conseil communal et le conseil de l'action sociale déterminent le mode de fonctionnement de la commission indépendante à créer au sein de chaque commune et de chaque centre public d'action

³¹ Avis C.E. 60.380/3 du 3 janvier 2017, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., 2016-2017, n° A-488-1, p. 140, observation 62.

³² C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.62.3.

sociale. Ainsi, contrairement à ce qui était le cas dans la disposition annulée par la Cour constitutionnelle, il n'y aurait pas de différence de traitement entre les communes et les CPAS.

Cependant, la version néerlandaise de l'article 28*bis*, en projet, du Code bruxellois du Logement ne dispose pas que le conseil communal et le conseil de l'action sociale, chacun en ce qui le concerne, règlent également la composition de la commission indépendante. Or, dans l'arrêt n° 16/2015 du 12 février 2015 précité, la Cour constitutionnelle, dans le cadre de son appréciation de la compatibilité de l'article 28*bis* du Code du Logement, attaqué dans cette affaire, avec, entre autres, les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 2°, de la Constitution et avec les articles 3 et 4 de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985, a jugé que l'attribution d'un logement sur avis conforme d'une commission indépendante « ne porte pas atteinte de manière disproportionnée à l'autonomie des communes dès lors que celles-ci sont compétentes pour déterminer *la composition* et le mode de fonctionnement de ces commissions. Il en est d'autant plus ainsi que le collège des bourgmestre et échevins constitue l'organe auprès duquel un recours peut être introduit par tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par une commune »³³.

Certes, le régime en projet ne porte pas atteinte à la possibilité de recours auprès du collège des bourgmestre et échevins ou du bureau permanent du CPAS contre une décision d'attribution d'un logement par une commune ou un CPAS³⁴. Il n'en demeure pas moins, dès lors que le conseil communal et le conseil de l'action sociale ne disposeraient pas (plus) de la compétence de régler également la composition de la commission indépendante, que le raisonnement précité de la Cour constitutionnelle ne vaudrait plus automatiquement en ce qui concerne l'article 28*bis*, en projet, du Code bruxellois du Logement.

Par conséquent, le Conseil d'État se doit de formuler une réserve quant à la compatibilité de cette disposition avec les dispositions constitutionnelles et les dispositions conventionnelles internationales précitées garantissant l'autonomie locale.

Amendement n° 34

18. Dans le texte néerlandais de l'article 217, § 2, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, on écrira « de verhuurder of zijn lasthebber » (et non : « mandaathouder »). Par ailleurs, il convient de spécifier quelle autorité publique impose l'amende administrative prévue par cet article³⁵.

Amendement n° 38

19. Aux termes de l'article 219, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, sauf preuve du contraire, les rapports réalisés par le service d'inspection régionale du ministère de la Région de Bruxelles-Capitale « font foi » (lire : ont valeur probante).

³³ C.C., 12 février 2015, n° 16/2015, B.35.1.

³⁴ Article 32, § 2, du Code bruxellois du Logement.

³⁵ Comparer avec l'article 10, § 1^{er}, du Code bruxellois du Logement.

La Cour constitutionnelle a déjà souligné à maintes reprises qu'une telle règle constitue une exception à la règle générale selon laquelle un procès-verbal ou un rapport constatant une infraction vaut en tant que simple renseignement et, par conséquent, au régime de la libre administration de la preuve en matière répressive, selon lequel le juge apprécie, en fonction de sa propre conviction, la valeur probante d'un élément déterminé. La différence de traitement qui en résulte doit dès lors être raisonnablement justifiée et ne peut restreindre les droits de la personne concernée d'une manière disproportionnée³⁶. Le caractère très technique de la réglementation et la difficulté corrélative de constater les infractions à celle-ci peuvent faire en sorte qu'il n'est pas déraisonnable d'attribuer aux procès-verbaux rédigés par les agents commissionnés une force probante particulière³⁷.

Il revient aux auteurs de l'amendement de s'assurer que les dispositions en projet peuvent être considérées d'une technicité telle qu'il peut se justifier d'attribuer aux procès-verbaux concernés force probante jusqu'à preuve du contraire. Le cas échéant, il est recommandé qu'ils intègrent la justification de cette appréciation dans les travaux parlementaires.

Amendement n° 42

20. Aux termes du texte néerlandais de l'article 221, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1°, le bailleur *peut* (« *mag* ») accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux.

Il s'agit dès lors d'une simple possibilité et le bailleur n'est aucunement tenu d'accorder en l'espèce une diminution de loyer. Il semble toutefois découler du texte français et de la justification de l'amendement que telle n'est pas l'intention de ses auteurs, qui entendent « protéger les locataires face à des travaux qui s'éterniseraient ». On écrira par conséquent, dans le texte néerlandais, « verleent de verhuurder aan de huurder een vermindering van de huurprijs ».

En outre, il faudra prévoir, dans la disposition proprement dite ou au moyen d'une délégation au Gouvernement, des critères permettant de déterminer l'importance de cette diminution de loyer³⁸.

Amendement n° 53

21. L'amendement n° 53 a pour objet de supprimer les mots « la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer » à l'article 248, § 3, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement.

³⁶ Voir C.C., 6 avril 2000, n° 40/2000, B.14.1; C.C., 14 juin 2000, n° 73/2000, B.12.1; C.C., 21 juin 2000, n° 83/2000, B.9.1; C.C., 13 juillet 2000, n° 95/2000, B.9.1; C.C., 14 février 2001, n° 16/2001, B.12.1.

³⁷ C.C., 14 octobre 2010, n° 111/2010, B.12.3.

³⁸ Cette observation vaut également pour l'amendement n° 84.

Toutefois, cet alinéa est alors dénué de sens puisqu'il n'est plus constitué que d'une subordonnée introductive (« Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé »). Il y a donc lieu d'adapter l'amendement de manière à abroger le premier alinéa de l'article 248, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement et à modifier le deuxième alinéa, qui devient le premier alinéa, en remplaçant les mots « Les intérêts produits sont » par les mots « Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont ».

Amendement n° 57

22.1. L'article 249, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement charge le Gouvernement d'arrêter les montants et modalités de « sanction au bailleur en cas de non-respect ».

Cette délégation manque de précision.

Ainsi, on n'aperçoit pas quelles sont les normes législatives dont le non-respect donnerait lieu à une sanction. Seule la justification de l'amendement indique expressément qu'est visé le non-respect des obligations incombant au bailleur de placer la garantie locative sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière et, à défaut, d'en payer les intérêts dus.

En outre, la nature de la sanction visée n'est pas précisée.

Dans la mesure où l'objectif est de pouvoir infliger au bailleur concerné une sanction pénale au sens des articles 12, alinéa 2, et 14 de la Constitution, on relèvera que le principe de légalité inscrit dans ces dispositions constitutionnelles exige que la détermination des cas et de la forme des poursuites et des sanctions pénales doit reposer sur une norme législative, de sorte qu'aucun comportement ne peut être punissable et qu'aucune peine ne peut être infligée que sur la base de règles adoptées par une assemblée délibérante, démocratiquement élue. Une délégation au Gouvernement n'est possible que pour autant que l'habilitation soit définie de manière suffisamment précise et porte sur l'exécution de mesures dont les éléments essentiels sont fixés préalablement par le législateur régional bruxellois³⁹. Les éléments essentiels de l'incrimination sont l'objectif et les limites dans lesquelles l'habilitation attaquée a été accordée, ainsi que les comportements jugés infractionnels⁴⁰. L'article 249, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement ne détermine aucun de ces éléments, méconnaissant ainsi le principe de légalité inscrit à l'article 12, alinéa 2, de la Constitution.

Dans la mesure où il s'agirait de sanctions administratives à caractère pénal au sens de l'article 7.1 de la Convention européenne des droits de l'homme, il faudra s'assurer, au

³⁹ Jurisprudence constante de la Cour constitutionnelle, voir entre autres : C.C., 10 mai 2006, n° 71/2006, B.16; C.C., 22 avril 2010, n° 37/2010, B.5; C.C., 20 octobre 2011, n° 158/2011, B.3.3; C.C., 10 novembre 2011, n° 166/2011, B.41.2; C.C., 6 juin 2013, n° 77/2013, B.3.3; C.C., 23 avril 2015, n° 44/2015, B.18.1; C.C., 30 avril 2014, n° 47/2015, B.14; C.C., 21 mai 2015, n° 61/2015, B.3.3.

⁴⁰ C.C., 19 décembre 2007, n° 154/2007, B.22.6.

moins dans le cadre de l'exercice de la délégation, que la définition de ce non-respect et de l'amende satisfait au principe de la prévisibilité des incriminations et de la peine ⁴¹.

22.2. Une observation similaire vaut pour l'article 254, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 103).

Amendement n° 59

23. Étant donné que l'amendement n° 59, tout comme les articles 3 à 12 du projet, vise à modifier le Code bruxellois du Logement, son texte doit être remanié en un article distinct – à insérer après l'article 3 du projet.

Amendement n° 65

24. Aux termes de l'article 230, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement, le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur « [s]auf clause contraire inscrite au bail ».

Les termes précités n'ont cependant aucun sens. En effet, il ressort du reste de cette disposition que l'accord (exprès ou tacite) du bailleur est en tout cas requis pour que le preneur puisse sous-louer le bien loué. Cet accord a pour effet de toujours rendre inapplicable la clause contraire dans le bail.

Amendement n° 68

25. L'amendement n° 68 tend à prévoir qu'à l'article 194, § 2, du Code bruxellois du Logement, il convient également d'entendre par « discrimination » « le refus d'aménagement raisonnable en faveur d'une personne handicapée ».

Selon l'article 194, § 2, précité, du Code bruxellois du Logement, il y a déjà lieu actuellement d'entendre par « discrimination » notamment la « discrimination indirecte ». L'article 197 de ce même code prévoit à cet égard que toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés – dont relève également un handicap – ⁴² constitue une discrimination indirecte « à moins que, en cas de distinction indirecte sur la base d'un handicap, il soit démontré qu'aucun aménagement raisonnable ne peut être mis en place ». Il en découle que le refus de réaliser des aménagements raisonnables pour une personne handicapée constitue déjà à l'heure actuelle une discrimination indirecte.

Eu égard à l'observation qui précède, l'amendement est superflu. Plus encore, puisque dans la définition de ce qu'il convient d'entendre par « discrimination » à l'article 194, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement, le refus de mettre en place des

⁴¹ C.C., 10 juillet 2008, n° 102/2008, B.6; C.C., 18 décembre 2016, n° 25/2016, B.17.1-B.18.3.

⁴² Article 193, 1°, du Code bruxellois du Logement.

aménagements raisonnables se distinguerait de la discrimination indirecte, on pourrait en déduire que les dispositions ayant trait à la discrimination indirecte⁴³, ne s'appliquent plus à ces cas. Telle n'est vraisemblablement pas l'intention des auteurs du projet.

Amendement n° 69

26. L'amendement n° 69 a pour objet de prévoir dans l'article 249, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du Logement que lorsque le bailleur, qui est en possession de la garantie, s'abstient de la placer de manière régulière, cette garantie est considérée « comme un loyer ».

La portée précise de cette disposition n'est pas claire. En effet, une imputation de la garantie sur le loyer dû implique que le preneur reste en défaut de s'acquitter de son obligation de payer le loyer. Si, par contre, le preneur respecte cette obligation, il n'y a aucune raison d'affecter la garantie locative à cette fin.

La question se pose également de savoir si, dans le cas où la garantie locative est considérée comme un « loyer », cette assimilation n'implique pas que le preneur n'a plus fourni de garantie locative et qu'il pourrait encore être tenu de fournir une des formes de garantie prévues à l'article 248, § 2, en projet, du Code bruxellois du Logement.

L'amendement doit être réexaminé au regard de ce qui précède.

Amendement n° 72

27. L'article 10/1, en projet, du Code bruxellois du logement vise à créer une « Agence régionale de l'Égalité et de Lutte contre les discriminations ». Outre le fait que cette disposition n'a pas sa place dans un chapitre du Code bruxellois du Logement réglant les obligations en matière d'exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements⁴⁴, elle présente également des lacunes à plusieurs égards.

Ainsi, l'article 10/1, § 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement ne précise pas les matières pour lesquelles l'agence serait compétente. C'est uniquement en termes généraux qu'il est précisé que l'agence est chargée de « garantir une égalité de traitement et une lutte contre les discriminations ». Cette disposition fait certes état du « secteur » qui doit être sensibilisé par des *testings* de mise en situation mais elle ne précise pas de quel secteur il s'agit. Seule la justification de l'amendement fait apparaître que c'est « le marché du logement privé » qui, selon toute vraisemblance, est visé.

Cette disposition n'explique pas non plus en quoi consistent les « tests antidiscriminations » que doit exécuter l'agence. Ainsi, le Conseil d'État n'aperçoit pas clairement si ces tests correspondent aux « *testings* de mise en situation » dont il est également fait état dans cette même disposition. Dans la mesure où ces tests doivent également

⁴³ Voir par exemple les articles 205 et 211, § 3, du Code bruxellois du Logement.

⁴⁴ Chapitre I^{er} du titre III du Code bruxellois du Logement.

« sanctionner les pratiques de discrimination », la question se pose de savoir si l'intention est de conférer à l'agence des compétences pénales.

Enfin, il n'apparaît pas non plus clairement si les causes discriminatoires énoncées à l'article 10/1, en projet, du Code bruxellois du Logement (origine, revenus, taille du ménage, handicap) sont limitatives ou non. Il convient en tout cas d'observer que cette énumération ne correspond pas aux critères protégés inscrits à l'article 193, 1^o, de ce code permettant de déterminer s'il est question d'une discrimination directe ou indirecte.

Vu tout ce qui précède, l'amendement dans sa forme actuelle est trop peu élaboré pour être concrétisé.

Amendement n° 75

28. Aux termes de l'article 217*bis*, en projet, du Code bruxellois du logement, le bailleur ou « une agence immobilière agissant au nom du bailleur » ne peut demander au candidat preneur de signer une promesse de location.

Ainsi, cette disposition fait naître une différence de traitement entre, d'une part, les agences immobilières agissant au nom des bailleurs qui ne peuvent pas demander une promesse de location et, d'autre part, d'autres mandataires agissant au nom du bailleur qui, eux, le pourraient bien. Pareille différence de traitement ne semble pas se concilier avec le principe d'égalité et de non-discrimination.

Par conséquent, on écrira au début de l'article 217*bis* en projet du Code bruxellois du Logement « Le bailleur ou son mandataire » (et non : « Le bailleur ou une agence immobilière agissant au nom du bailleur »).

Amendement n° 80

29. L'amendement n° 80 entend imposer au preneur l'obligation légale de conclure une assurance-incendie. À cet effet, cette obligation est ajoutée à la liste des éléments devant figurer, conformément à l'article 218, § 5, en projet, du Code bruxellois du Logement, dans l'annexe qui doit être jointe au contrat de bail et qui comprend des explications sur les dispositions légales.

Pour imposer cette obligation et prévoir en outre que le preneur transmet au propriétaire la preuve du respect de celle-ci dans les deux mois suivant la signature du contrat de bail, il y a cependant lieu d'insérer une disposition autonome dans le Code bruxellois du Logement à laquelle l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, 13^o, en projet, de ce code peut faire référence.

Amendement n° 82

30. L'amendement n° 82 vise à remplacer l'article 220, § 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement par une disposition aux termes de laquelle l'état des lieux est établi par des experts qui relèvent du service d'inspection régional.

Ce faisant, cet alinéa n'est plus adapté au reste de l'article 220, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement, et plus spécifiquement au deuxième alinéa de cette disposition. En effet, les mots « Cet état des lieux » dans cet alinéa se réfèrent à l'état des lieux de sortie dont ne fait plus état l'article 220, § 3, alinéa 1^{er}, du Code bruxellois du Logement, à remplacer par l'amendement.

Si l'intention des auteurs de l'amendement est de faire établir par des experts tant l'état des lieux d'entrée que celui de sortie, la mesure en projet ne peut en tout cas pas être insérée par l'alinéa 1^{er} de l'article 220, § 3, en projet, du Code bruxellois du Logement. En effet, ce paragraphe traite exclusivement de l'état des lieux de sortie.

Amendement n° 87

31. Sous réserve de l'observation n° 6, il y a lieu de vérifier si les références faites aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et inscrites dans l'article 225, § 3, 2° et 7°, en projet, du Code bruxellois du Logement sont effectivement correctes ⁴⁵.

Amendements n° 88

32. L'amendement n° 88 vise à remplacer l'article 230, §§ 1^{er} et 2, en projet, du Code bruxellois du Logement par une disposition aux termes de laquelle la sous-location et la cession du bail restent réglées par l'article 1717 du Code civil. Selon l'article 230, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement, qui reste inchangé, le preneur ne peut toutefois sous-louer le bien loué que moyennant l'accord exprès ou tacite du bailleur. Cela n'est pas en adéquation avec l'article 1717, alinéa 1^{er}, du Code civil qui permet notamment au preneur de sous-louer « si cette faculté ne lui a pas été interdite ». Par conséquent, l'article 230, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, du Code bruxellois du logement doit également ⁴⁶ être mis en conformité avec l'article 230, § 1^{er}, en projet, de ce code.

Amendement n° 96

33. L'amendement n° 96 tend à abroger l'article 237, § 5, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du logement, qui donne au preneur la possibilité d'à son tour résilier le bail lorsque celui-ci est résilié par le bailleur. Selon la justification de l'amendement, cet alinéa est « rendu

⁴⁵ Ainsi, les articles 4, § 1^{er}, et 10 de ce règlement ne semblent-ils pas définir « le nombre de chambres » ni régler « la localisation du logement ».

⁴⁶ Voir l'amendement n° 89 qui a pour objet de supprimer l'article 230, § 5, alinéas 3 et 4.

caduc » « par la suppression du paragraphe 4 » du même article en projet aux termes duquel le bailleur peut mettre fin au bail sans motivation à l'expiration des premier et deuxième triennats du bail.

Cette justification ne prend pas en considération le fait que l'article 237, § 5, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement offre également au preneur la faculté de donner un contre-préavis en cas de résiliation motivée du bailleur en application de l'article 237, §§ 2 et 3 en projet.

Il n'entre probablement pas dans l'intention des auteurs de l'amendement de priver, dans ces hypothèses, le preneur de la faculté de résilier à son tour le bail. L'amendement n° 96 sera dès lors réexaminé au regard de ce qui précède.

Amendement n° 100

34. À l'article 248*bis*, en projet, du Code bruxellois du Logement, le Gouvernement est chargé de la création d'un Fonds universel de garantie auquel le premier alinéa assigne des tâches et auquel un deuxième alinéa attribue un caractère universel et obligatoire pour tout contrat de bail.

Le caractère universel du Fonds précité ne se concilie toutefois pas avec ce que prévoit l'article 248, en projet, du Code bruxellois du Logement et, plus spécifiquement, avec la possibilité qu'une garantie locative pour un bail relatif à la résidence principale du preneur prenne la forme d'un compte individualisé au nom du preneur auprès d'un établissement financier (article 248, § 2, 1°, en projet, du Code bruxellois du logement). Par conséquent, cette disposition devrait être adaptée à ce que prévoit le Code bruxellois du Logement en son article 248*bis* en projet.

Amendement n° 103

35. L'article 78 de la loi spéciale du 8 août 1980 qui s'applique également à la Région de Bruxelles-Capitale⁴⁷, ne se concilie pas avec la disposition par laquelle le Gouvernement est chargé « avec les organisations représentatives des étudiants et les organisations visées à l'article 216*bis*, § 1^{er}, 2° » de fixer les critères précis en vue de l'octroi d'un label pour les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants et de réévaluer régulièrement ces critères. Une telle habilitation peut uniquement être conférée au Gouvernement.

⁴⁷ Article 38 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises'.

Toutefois, on pourrait, le cas échéant, prévoir une obligation (ou une possibilité) pour le Gouvernement d'être informé ou conseillé par les organisations précitées dans l'exécution de ces tâches. À cet égard, il y a cependant lieu de régler plus précisément quelles sont les organisations d'étudiants représentatives visées ⁴⁸.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Astrid TRUYENS

Jo BAERT

⁴⁸ Cette dernière observation vaut également à l'égard de l'article 255, alinéa 3, en projet, du Code bruxellois du Logement (amendement n° 104).