

61439/3.

A-488/1 – 2016/2017
Commissiestuk nr. 1
Commissie voor de Huisvesting

A-488/1 – 2016/2017
Document de commission n° 1
Commission du Logement

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

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

Gewone zitting 2016/2017

Session ordinaire 2016/2017

20 APRIL 2017

20 AVRIL 2017

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

PROJET D'ORDONNANCE

**houdende de regionalisering van de
woninghuurovereenkomst**

**visant la régionalisation
du bail d'habitation**

AMENDEMENT NR. 1

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren
Michel COLSON, Bertin MAMPAKA
MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de
heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

AMENDEMENT N° 1

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel
COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme
Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul
DELVA)

Artikel 3

Article 3

In het ontworpen artikel 2, § 1, 33°, de woorden
"en die in een precaire toestand verkeert die" te
doen vervallen.

À l'article 2, § 1^{er}, 33°, en projet, supprimer les
mots « en état de précarité ».

Verantwoording

Justification

Dit amendement strekt ertoe het
toepassingsgebied van de regeling inzake de
glijdende huurovereenkomst te preciseren,
zonder dat de personen die ze genieten worden
gestigmatiseerd.

Cet amendement vise à préciser le champ
d'application du dispositif du bail glissant, sans
que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en
bénéficient.

AMENDEMENT NR. 2

(van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 9

In het ontworpen artikel 200*bis*, tweede lid, de woorden "in de precontractuele fase" en de woorden ", dit wil zeggen in het kader van de selectie en de toegang tot huisvesting, en" te doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe 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.

AMENDEMENT N° 2

(de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 9

À l'article 200*bis*, alinéa 2, en projet, supprimer les mots « au stade précontractuel, c'est-à-dire dans le cadre de la sélection et de l'accès au logement, et ».

Justification

Cet amendement vise à limiter le champ d'application relatif aux données exigibles par le bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – au seul stade contractuel, c'est-à-dire lors de la conclusion du bail.

AMENDEMENT NR. 3

(van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de woorden "Onder voorbehoud van toepassing van § 2," en de woorden ", wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder" te doen vervallen en de Nederlandse zin te beginnen met de woorden "De verhuurder kan".

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe 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.

AMENDEMENT N° 3

(de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, supprimer les mots « Sous réserve de l'application du paragraphe 2, lorsqu'il procède à la sélection du candidat preneur ».

Justification

Cet amendement vise à limiter le champ d'application relatif aux données exigibles par le bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – au seul stade contractuel, c'est-à-dire lors de la conclusion du bail.

AMENDEMENT NR. 4

(van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, na de woorden "de volgende algemene gegevens inwinnen", de woorden "met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer" toe te voegen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe ervoor te zorgen dat de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer wel degelijk van toepassing zijn op alle in artikel 200ter bedoelde algemene gegevens, en de bewijsstukken daarvan.

AMENDEMENT N° 4

(de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, insérer les mots « , dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, » entre les mots « recueillir » et les mots « les données générales suivantes ».

Justification

Cet amendement vise à ce que les réglementations relatives à la protection de la vie privée s'appliquent bien à l'ensemble des données générales – et de leurs justificatifs – visées par l'article 200ter.

AMENDEMENT NR. 5

(van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de 3° tot 7° als volgt te vervangen:

“3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen;

4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat;

5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.”.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe de algemene gegevens die een verhuurder bij een kandidaat-huurder in het kader van het sluiten van de huurovereenkomst kan opeisen, en de bewijsstukken daarvan, te vereenvoudigen en vast te stellen.

AMENDEMENT N° 5

(de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, remplacer les 3° à 7° par ce qui suit :

« 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;

4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;

5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation. ».

Justification

Cet amendement vise à simplifier et à définir les données générales exigibles d'un bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – lors de la conclusion du bail.

AMENDEMENT NR. 6

(van mevrouw Nadia EL YOUSFI, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, de tweede paragraaf als volgt te vervangen:

“§ 2. De regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in § 1. De regering kan, na advies van de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het interfederaal gelijkheidscentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.”.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe de algemene informatie te bepalen die een verhuurder van een kandidaat-huurder kan vragen – en de verantwoordingsstukken – bij het sluiten van een huurovereenkomst, en de regering te machtigen de inzameling van deze informatie in een gestandaardiseerd document te uniformiseren. De regering kan in dat verband het domein van de opeisbare algemene gegevens uitbreiden, maar enkel na advies van de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het interfederaal gelijkheidscentrum. Dit amendement verhindert echter niet dat de partijen op vrijwillige basis andere informatie uitwisselen over het voorwerp van de huurovereenkomst met het oog op het creëren van een vertrouwensrelatie.

AMENDEMENT N° 6

(de Mme Nadia EL YOUSFI, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 10

À l'article 200ter, en projet, remplacer le paragraphe 2 par ce qui suit :

« § 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au § 1^{er}. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la Commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme. ».

Justification

Cet amendement vise à définir les données générales exigibles d'un bailleur d'un candidat preneur – et de leurs justificatifs – lors de la conclusion du bail, tout en habilitant le Gouvernement à uniformiser dans un document standard la récolte de ces données. Le Gouvernement peut, dans ce cadre, étendre le champ des données générales exigibles mais uniquement après avis de la Commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances. Cet amendement ne constitue toutefois 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.

AMENDEMENT NR. 7

(van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 1, tussen de woorden "Burgerlijk Wetboek" en de woorden "heeft de verhuurder", de woorden "en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikel 237" in te voegen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de bepalingen te beperken tot de huurovereenkomsten van lange duur.

AMENDEMENT N° 7

(de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 1^{er}, en projet, insérer les mots « et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue à l'article 237, » entre les mots « Code civil, » et les mots « le bailleur a le droit ».

Justification

Cet amendement vise à préciser et à limiter le champ d'application du dispositif aux baux de longue durée.

AMENDEMENT NR. 8

(van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 1, de bepalingen onder 5° in te voegen, luidende:

“5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken.”.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe te preciseren dat de bepalingen de werken uitsluit die ertoe zouden strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken, dit wil zeggen om het te laten voldoen aan de elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid en voorzieningen van de woningen bedoeld in artikel 4 van de huisvestingscode.

AMENDEMENT N° 8

(de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 1^{er}, en projet, ajouter un 5° rédigé comme suit :

« 5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219. ».

Justification

Cet amendement vise à préciser que le dispositif exclut les travaux qui viseraient à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219, c'est-à-dire afin qu'il réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements prévues à l'article 4 du Code du Logement.

AMENDEMENT NR. 9

(van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 2, de woorden "op elk ogenblik, op uitdrukkelijke wijze en voorafgaand aan" te vervangen door de woorden "op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand voor".

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe te preciseren dat de stijging van de huurprijs die mogelijk gemaakt wordt door deze bepaling, uiterlijk een maand voor het begin van de werken afgesproken moet worden.

AMENDEMENT N° 9

(de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, remplacer les mots « à tout moment, de façon expresse et préalablement à » par les mots « de façon expresse et au plus tard un mois avant ».

Justification

Cet amendement vise à préciser que l'augmentation de loyer rendue possible par ce dispositif doit être convenue au plus tard un mois avant le début des travaux.

AMENDEMENT NR. 10

(van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 2, een tweede lid in te voegen luidend:

“Deze verhoging staat in verhouding tot de reële kost van de uitgevoerde werken, de verbetering van de energieprestatie, en wordt met het akkoord van beide partijen bepaald.”.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe te preciseren dat de stijging van de huurprijs in verhouding moet staan tot de reële kost van de uitgevoerde werken, de verbetering van de energieprestatie, en met het akkoord van beide partijen bepaald moet worden.

AMENDEMENT N° 10

(de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, ajouter un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique, et déterminée de commun accord entre les parties. ».

Justification

Cet amendement vise à préciser que l'augmentation de loyer doit être proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique, et que le montant de cette augmentation doit être déterminé de commun accord entre les parties.

AMENDEMENT NR. 11

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 225, het tweede lid als volgt aan te vullen:

“zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte en het aantal bestaande ruimtes. De regering kan ook bepalen dat de huurprijzen die buiten dit rooster vallen, verhoogd of verlaagd worden op basis van andere criteria zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak. Het rooster is gemakkelijk toegankelijk voor het publiek.”.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe de bepalingen aan te vullen met een precisering van de interne en externe huisvestingscriteria die het rooster van de referentiehurprijzen bepalen. Het preciseert verder dat elementen van comfort of ongemak tot een verhoging of een verlaging van de huurprijs kunnen leiden. Dit rooster moet tot slot gemakkelijk toegankelijk zijn voor het publiek.

AMENDEMENT N° 11

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 225 en projet, compléter l'alinéa 2 par ce qui suit :

« tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public. ».

Justification

Cet amendement vise à compléter le dispositif en précisant les critères internes et externes au logement sur lesquels sera construite la grille des loyers de référence. Il précise également que des éléments de confort et d'inconfort peuvent mener à une majoration ou à une minoration du loyer de référence. Enfin, le dispositif prévoit explicitement que cette grille doit être aisément accessible au public.

AMENDEMENT NR. 12

(van mevrouw Caroline DÉSIR, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 227, tweede lid, de woorden "artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid" te vervangen door de woorden "zijn de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid,".

Verantwoording

Dit amendement preciseert de strekking van de bepaling en brengt de tekst in overeenstemming met de gewenste wijziging in artikel 238 betreffende de huurovereenkomsten van korte duur.

AMENDEMENT N° 12

(de Mme Caroline DÉSIR, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 227, alinéa 2, en projet, remplacer les mots « l'article 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, l'article 238, alinéa 3, et l'article 256, § 2, alinéa 2 » par les mots « les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1^{er} et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2 ».

Justification

Cet amendement précise la portée de la disposition et vise à mettre le texte en conformité avec la modification voulue à l'article 238 relatif aux baux de courte durée.

AMENDEMENT NR. 13

(van de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 232, tweede lid, de woorden "van de van toepassing zijnde wetgeving" te vervangen door de woorden "van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting."

Verantwoording

Dit amendement beoogt verkeerde interpretaties te voorkomen. Uiteindelijk gaat het erom de aandacht van de eigenaar te vestigen op het lot van de goederen waarvan hij afstand wenst te doen ingevolge het overlijden van zijn huurder en na beëindiging van de huurovereenkomst krachtens het eerste lid. Hij heeft immers de keuze tussen verschillende mogelijkheden: ofwel beslist hij ze te bewaren, aangezien wat zich ter plaatse bevindt na de beëindiging van de huurovereenkomst hem voortaan toebehoort; ofwel beslist hij ze weg te geven of te verkopen; ofwel beslist hij er afstand van te doen door ze op de openbare weg te plaatsen. Indien hij gebruik maakt van deze mogelijkheid, moet zijn aandacht evenwel gevestigd worden op het feit dat er enkele regels bestaan, die voortaan uitdrukkelijk worden aangehaald en moeten worden nageleefd. Deze bepalingen werden trouwens aangehaald door de Adviesraad voor de Huisvesting in het advies dat hij op 30 september 2016 indiende inzake het voorontwerp van ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst.

AMENDEMENT N° 13

(de MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 232, alinéa 2, en projet, remplacer les mots « de la législation applicable » par les mots « des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion ».

Justification

Cet amendement vise à éviter les interprétations erronées. Il s'agit au final d'attirer l'attention du propriétaire quant au sort des biens dont il désirerait se séparer à la suite du décès de son locataire et après résiliation du bail conformément à l'alinéa 1^{er}. Il a en effet le choix entre différentes possibilités : soit il décide de les garder dès lors que ce qui reste dans les lieux après la résiliation du bail lui appartient désormais ; soit il décide de les donner ou de les vendre ; soit il décide de s'en séparer en les déposant sur la voie publique. S'il fait usage de cette possibilité, il doit néanmoins avoir l'attention attirée sur le fait que certaines règles, désormais citées explicitement, existent et doivent être respectées. Ces dispositions étaient d'ailleurs citées par le Conseil consultatif du logement dans son avis remis le 30 septembre 2016 à propos de l'avant-projet d'ordonnance sur la régionalisation du bail.

AMENDEMENT NR. 14

(van de heren Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 232, derde lid, de woorden "op eenzijdig verzoek" te vervangen door de woorden "op eenzijdig verzoek, ingediend door de verhuurder of zijn raadgever".

Verantwoording

Dit amendement beoogt tegemoet te komen aan mogelijke praktische problemen bij de banken voor de verhuurder die gebruik maakt van deze bepaling. De huidige handelswijze is dat de banken de huurwaarborg enkel vrijmaken mits voorlegging van het akkoord tussen de partijen of een gerechtelijke beslissing. De vzw FEBELFIN werd geraadpleegd, en kennelijk zal zij dit standpunt in de toekomst handhaven uit vrees dat de banken verantwoordelijk gesteld worden. Zij vindt immers dat de bankinstellingen geen enkel middel hebben om na te gaan of voldaan is aan de in het eerste lid bepaalde nodige voorwaarden voor de beëindiging van de huurovereenkomst, en dat misbruiken, bedrog van weinig scrupuleuze verhuurders zich nog kan voordoen en zou kunnen leiden tot problemen voor de banken die de waarborg "op eenzijdig verzoek" zouden vrijgemaakt hebben. Om te voorkomen dat deze bepaling dode letter blijft, maar ook ter voorkoming van het soms dure of tijdrovende beroep op de dienst van een advocaat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 1026, 5°, van het gerechtelijk wetboek, wordt voortaan bepaald dat de verhuurder ondanks alles een eenzijdig verzoek moet indienen om het bedrag van een waarborg te laten vrijmaken voor hem. Alleen kan hij dit voortaan ook doen met eigen middelen.

AMENDEMENT N° 14

(de MM. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Hasan KOYUNCU, Michel COLSON, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 232, alinéa 3, en projet, remplacer les mots « sur simple demande » par les mots « sur requête unilatérale déposée et signée par le bailleur ou son conseil ».

Justification

Cet amendement vise à rencontrer les problèmes pratiques que le bailleur qui fait usage de cette disposition risque de rencontrer auprès des banques. En effet, dans la pratique actuelle, les banques ne libèrent que sous réserve de la production de l'accord des parties ou d'une décision judiciaire. L'asbl FEBELFIN a été consultée et il semble qu'elle maintiendra cette position à l'avenir de crainte de voir la responsabilité des banques engagée. En effet, elle estime que les institutions bancaires n'ont aucun moyen de vérifier que les conditions nécessaires à la résiliation du bail visées à l'alinéa 1^{er} sont remplies et que des abus, des fraudes de bailleurs peu scrupuleux ou des contestations par des héritiers pourraient tout à fait encore survenir et mettre à mal des banques qui auraient libéré la garantie « sur simple demande ». Dès lors, afin d'éviter que cette disposition ne reste lettre morte mais aussi d'éviter le recours obligatoire, parfois onéreux ou chronophage, au service d'un avocat conformément au prescrit de l'article 1026, 5°, du Code judiciaire, il est désormais prévu que le bailleur doive malgré tout déposer une requête unilatérale en vue de voir libérer à son profit le montant de la garantie. Seulement, il pourra désormais le faire également par ses propres moyens.

AMENDEMENT NR. 15

(van mevrouw Caroline DÉsir, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 235, derde lid , de woorden "derde lid" te vervangen door de woorden "derde en vierde lid."

Verantwoording

Dit amendement beoogt de tekst in overeenstemming te brengen met de gewenste wijziging in artikel 238 betreffende de huurovereenkomsten van korte duur.

AMENDEMENT N° 15

(de Mme Caroline DÉsir, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 235, alinéa 3, en projet, remplacer les mots « alinéa 3 » par les mots « alinéas 3 et 4 ».

Justification

Cet amendement vise à mettre le texte en conformité avec la modification voulue à l'article 238 relatif aux baux de courte durée.

AMENDEMENT NR. 16

(van mevrouw Caroline DÉSIR, de heren Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het derde lid te vervangen door twee nieuwe leden, luidend als volgt:

“Behoudens verlenging loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn.

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen betekende opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan ten allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzeg van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel beëindigen onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzeg van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.”.

Verantwoording

Dit amendement beoogt de mogelijkheden tot vroegtijdige beëindiging voor de huurovereenkomsten van korte duur beter aan te geven. Dat wordt onmogelijk gemaakt voor de huurovereenkomsten van minder dan 6 maanden, zonder afbreuk te doen aan de mogelijkheid voor de partijen om ter zake tot een gemeenschappelijk akkoord te komen. Voor de huurovereenkomsten van langere duur wordt de mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging beperkt voor de verhuurder, enkel wegens persoonlijke of familiale redenen en volgens de in artikel 237, § 2, bepaalde nadere regels.

AMENDEMENT N° 16

(de Mme Caroline DÉSIR, MM. Emmanuel DE BOCK, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 238 en projet, remplacer l'alinéa 3 par deux nouveaux alinéas rédigés comme suit :

« Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. ».

Justification

Cet amendement vise à mieux baliser les capacités de résolution anticipative pour les baux de courte durée. Cette capacité est rendue impossible pour les baux d'une durée inférieure à 6 mois sans préjudice pour les parties d'en convenir de commun accord. Pour les baux d'une durée supérieure, la capacité de résolution anticipée est limitée dans le chef du bailleur uniquement pour un motif d'occupation personnelle ou familiale et selon les modalités définies à l'article 237, § 2.

AMENDEMENT NR. 17

(van de heer Mohamed OURIAGHLI, mevrouw Fatoumata SIDIBÉ, de heer Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 240, tussen het derde en het vierde lid een lid in te voegen, luidend als volgt:

“In het kader van deze driejaarlijkse herziening kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst.”

Verantwoording

Dit amendement beoogt de mogelijkheden tot driejaarlijkse herziening te beperken indien de huurprijs werd verhoogd in het kader van de renovatiewerken tijdens de huurovereenkomst, volgens de nadere regels die bepaald worden in het aldus gewijzigde artikel 221.

AMENDEMENT N° 17

(de M. Mohamed OURIAGHLI, Mme Fatoumata SIDIBÉ, M. Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 240 en projet, insérer entre les alinéas 3 et 4 un alinéa rédigé comme suit :

« Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail. ».

Justification

Cet amendement vise à limiter les possibilités de révision triennale si le loyer a fait l'objet d'une augmentation convenue dans le cadre des travaux de rénovation en cours de bail, selon les modalités définies à l'article 221 tel que modifié.

AMENDEMENT NR. 18

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 263, § 2, de woorden "de door de huurder te verwezenlijken doelstellingen op het einde van de periode van sociale begeleiding" **te vervangen door de woorden** "de door de in § 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen".

Verantwoording

Dit amendement beoogt te verduidelijken, met het oog op respect voor de privacy van de betrokken personen en volgens de regels die van toepassing zijn op het algemeen stelsel van de huurovereenkomst, dat de regeling van de glijdende huurovereenkomst enkel gewag mag maken van de algemene doelstellingen die nagestreefd worden door de rechtspersoon en die beogen zich te verzekeren van de bekwaamheid voor de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

AMENDEMENT N° 18

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 263, § 2, en projet, remplacer les mots « les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social » **par les mots** « les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au § 1^{er} afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal ».

Justification

Cet amendement vise à préciser, dans un souci de respect de la vie privée des personnes concernées et selon les règles applicables au régime général du bail, que le dispositif du bail glissant ne peut faire mention que des objectifs généraux poursuivis par la personne morale et qui visent à s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

AMENDEMENT NR. 19

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 264, § 1, de woorden "In het kader van de sociale begeleiding van een persoon die in een precaire toestand verkeert, kan een rechtspersoon" te vervangen door de woorden "Een rechtspersoon kan".

Verantwoording

Dit amendement beoogt het toepassingsgebied van het systeem van de glijdende huurovereenkomst te verduidelijken, zonder de personen die ervan gebruik maken te stigmatiseren.

AMENDEMENT N° 19

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 264, § 1^{er}, en projet, supprimer les mots « Dans le cadre de l'accompagnement social d'une personne en état de précarité, ».

Justification

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

AMENDEMENT NR. 20

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 264, § 1, de woorden "die in een precaire toestand verkeert" tussen de woorden "aan de persoon" en de woorden "waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is" te doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de regeling inzake de glijdende huurovereenkomst te preciseren, zonder dat de personen die ze genieten worden gestigmatiseerd.

AMENDEMENT N° 20

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 264, § 1^{er}, en projet, supprimer les mots « en état de précarité » entre les mots « à la personne » et les mots « dont elle est responsable ».

Justification

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

AMENDEMENT NR. 21

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 264, § 3, vierde lid, de woorden "aan de voorwaarden van de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst voldaan werd" te vervangen door de woorden "de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn".

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe, ter wille van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen en volgens de regels die van toepassing zijn op het algemene stelsel van de huurovereenkomsten, te preciseren dat de regeling inzake glijdende huurovereenkomst enkel melding mag maken van de algemene doelstellingen die nagestreefd worden door de rechtspersoon en die ertoe strekken er zich van te vergewissen dat de onderhuurder bekwaam is om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen.

AMENDEMENT N° 21

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 264, § 3, alinéa 4, en projet, remplacer les mots « les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail ont été satisfaites » par les mots « les objectifs généraux poursuivis sont atteints ».

Justification

Cet amendement vise à préciser, dans un souci de respect de la vie privée des personnes concernées et selon les règles applicables au régime général du bail, que le dispositif du bail glissant ne peut faire mention que des objectifs généraux poursuivis par la personne morale et qui visent à s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

AMENDEMENT NR. 22

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 1, eerste lid, de woorden "die in een precaire toestand verkeert" te doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe het toepassingsgebied van de regeling inzake de glijdende huurovereenkomst te preciseren, zonder dat de personen die ze genieten worden gestigmatiseerd.

AMENDEMENT N° 22

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, en projet, supprimer les mots « en état de précarité ».

Justification

Cet amendement vise à préciser le champ d'application du dispositif du bail glissant, sans que celui-ci ne stigmatise les personnes qui en bénéficient.

AMENDEMENT NR. 23

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 1, het tweede lid als volgt te vervangen:

“Vóór de vervaldagen bedoeld bij artikel 265, § 2, licht de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten, de verhuurder in over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen.”.

Verantwoording

Het amendement strekt ertoe het kader te preciseren waarbinnen de rechtspersoon de verhuurder kan inlichten over de mate waarin de algemene doelstellingen worden bereikt en de onderhuurder in staat is om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, over te nemen.

AMENDEMENT N° 23

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 1^{er}, en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur quant à la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal. ».

Justification

Cet amendement vise à préciser le cadre dans lequel la personne morale peut informer le bailleur de la poursuite de ses objectifs généraux qui visent à permettre au sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

AMENDEMENT NR. 24

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 2, eerste lid, de woorden "aan de voorwaarden voor de sociale begeleiding van de onderhuurder zoals gedefinieerd in de huurovereenkomst niet voldaan werd" te vervangen door de woorden "de nagestreefde algemene doelstellingen niet bereikt zijn".

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe, ter wille van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen en volgens de regels die van toepassing zijn op het algemene stelsel van de huurovereenkomsten, te preciseren dat de regeling inzake glijdende huurovereenkomst enkel melding mag maken van de algemene doelstellingen die nagestreefd worden door de rechtspersoon en die ertoe strekken er zich van te vergewissen dat de onderhuurder bekwaam is om de verplichtingen die uit de hoofdhuurovereenkomst voortvloeien, na te komen.

AMENDEMENT N° 24

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots « les conditions de l'accompagnement social du sous-locataire telles que définies dans le bail n'ont pas été satisfaites » par les mots « les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints ».

Justification

Cet amendement vise à préciser, dans un souci de respect de la vie privée des personnes concernées et selon les règles applicables au régime général du bail, que le dispositif du bail glissant ne peut faire mention que des objectifs généraux poursuivis par la personne morale et qui visent à s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

AMENDEMENT NR. 25

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, § 2, het tweede lid te doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement heeft twee doelstellingen. In de eerste plaats strekt het ertoe dat deze bepaling niet van toepassing is op de overheden (zoals de OCMW's) die van de regeling gebruik zouden kunnen maken, want ze is in strijd met hun verplichtingen. Vervolgens moet elke vereniging die van de regeling gebruik zou maken, in staat blijven om de sociale huurbegleiding die ze aanbiedt, na een mislukking al dan niet te beëindigen.

AMENDEMENT N° 25

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Article 12

À l'article 266, § 2, en projet, supprimer l'alinéa 2.

Justification

Cet amendement a un double objectif. Il vise premièrement à ce que les pouvoirs publics (comme les CPAS) qui pourraient faire usage du dispositif ne soient pas visés par cette disposition qui est contraire à leurs obligations. Ensuite, chaque association qui entrerait dans ce dispositif doit conserver sa capacité à mettre fin ou non, des suites d'un échec, à l'accompagnement social locatif qu'elle offre à une personne.

AMENDEMENT NR. 26

(van mevrouw Michèle CARTHÉ, de heren Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, mevrouw Khadija ZAMOURI, de heren Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 266, paragraaf 3 te doen vervallen.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe de machtiging aan de regering, 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.

AMENDEMENT N° 26

(de Mme Michèle CARTHÉ, MM. Michel COLSON, Bertin MAMPAKA MANKAMBA, Mme Khadija ZAMOURI, MM. Fouad AHIDAR et Paul DELVA)

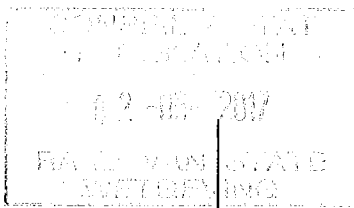
Article 12

À l'article 266, en projet, supprimer le paragraphe 3.

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 faire état des objectifs généraux qu'elles poursuivent en vue d'être reprises comme opérateur de ce dispositif.

A-488/1 – 2016/2017
Commissiestuk nr. 2
Commissie voor de Huisvesting



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

Gewone zitting 2016/2017

27 APRIL 2017

ONTWERP VAN ORDONNANTIE

**houdende de regionalisering van de
woninghuurovereenkomst**

AMENDEMENT NR. 27
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 5/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 5/1 in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 5/1. Artikel 28*bis* van de Huisvestingscode als volgt te wijzigen:

“Art. 28*bis*. De woning wordt toegewezen na eensluidend advies van een onafhankelijke commissie, die binnen elke gemeente en elk OCMW moet worden opgericht, met het oog op de toewijzing van de woningen die toebehoren aan de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn. De gemeenteraad en de OCMW-raad stellen de werkwijze van deze commissie vast.”.

Verantwoording

Het amendement strekt ertoe de onafhankelijke toewijzingscommissies, die vroeger bedoeld werden in artikel 28*bis* van de Huisvestingscode, in ere te herstellen.

A-488/1 – 2016/2017
Document de commission n° 2
Commission du Logement

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

Session ordinaire 2016/2017

27 AVRIL 2017

PROJET D'ORDONNANCE

**visant la régionalisation
du bail d'habitation**

AMENDEMENT N° 27
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 5/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 5/1 rédigé comme suit :

« Art. 5/1. L'article 28*bis* du Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 28*bis*. Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante, à créer au sein de chaque commune et de chaque centre public d'action sociale, pour l'attribution des logements appartenant aux communes et aux centres publics d'action sociale. Le conseil communal et le conseil de l'action sociale en déterminent la composition et le mode de fonctionnement. ».

Justification

L'amendement vise à rétablir les commissions indépendantes d'attribution précédemment prévues dans l'article 28*bis* du Code du Logement.

AMENDEMENT NR. 28
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 6/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 6/1 in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 6/1. In artikel 193 van de Code worden de bepalingen onder 9° opgeheven.”.

Verantwoording

Dit punt verwijst naar artikel 200, § 2, dat opgeheven wordt door artikel 7 van dit ontwerp van ordonnantie.

AMENDEMENT N° 28
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 6/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 6/1 rédigé comme suit :

« Art. 6/1. Dans l'article 193 du Code, le 9° est abrogé. ».

Justification

Ce point se réfère à l'article 200, § 2, du Code, qui est supprimé par l'article 7 du présent projet d'ordonnance.

AMENDEMENT NR. 29/1 in hoofdorde
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepalingen onder 6° te doen vervallen.

Verantwoording

Het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder het recht heeft om nog, vóór de huurovereenkomst, een samenstelling van het gezin te vragen aan de kandidaat-huurders. Dat is volgens ons een slecht idee, om minstens drie redenen:

- De samenstelling van het gezin is een administratief document, dat bepaalde kandidaat-huurders, zoals de daklozen en de mensen zonder papieren, niet kunnen verkrijgen.
- De samenstelling van het gezin kan snel veranderen (geboorte, scheiding, samenwoning, vertrek of opvang van een kind of een ander verwant...). Het belang om de samenstelling te kennen is dus relatief. De samenstelling kan trouwens in de loop der tijden veranderen.
- Er is een duidelijk gevaar dat de vraag naar dit soort documenten algemeen wordt bij de verhuurders. De kandidaat-huurders zullen er dus belang bij hebben om op voorhand te beschikken over dit soort document bij hun zoektocht. Dat kost tijd en geld. Ook voor de gemeenten die het document moeten afgeven is dat een bijkomende last.

Het commentaar bij de artikelen bepaalt dat de weigering van de huurder om gegevens over zijn gezinssamenstelling mee te delen, de verhuurder niet het recht geeft om te weigeren

AMENDEMENT N° 29/1 à titre principal
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, supprimer le 6°.

Justification

L'article en projet prévoit que le bailleur est en droit de demander, à un stade précontractuel, une composition de ménage aux candidats bailleurs. Cela nous semble une mauvaise idée pour au moins trois raisons :

- La composition de ménage est un document administratif, inaccessible à certains candidats preneurs tels que les sans-papiers et les sans-abri.
- La situation de composition d'un ménage peut évoluer rapidement (naissance, séparation, mise en ménage, départ ou accueil d'un enfant ou d'un autre parent...). Dès lors, l'intérêt de connaître la composition de ménage est très relatif. Et n'empêche nullement l'évolution de cette composition dans le temps.
- Il y a un risque clair de généralisation des demandes de ce type de document de la part des bailleurs. Cela signifie que les candidats bailleurs, dans le cadre de leur recherche, auront intérêt à disposer proactivement de ce document. Or, ce type de démarche est coûteuse en temps et en argent. Sans parler du fait que cela pourrait engendrer une charge supplémentaire pour les communes, chargée de délivrer ce type de document.

Le commentaire des articles expose que le refus de produire la composition de ménage de la part du candidat bailleur « ne peut justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de

een huurovereenkomst te sluiten met hem. De Raad van State wijst erop dat deze stelling niet coherent is met de tekst: "vermits luidens het ontwerp de verhuurder die gegevens kan inwinnen, wordt minstens gesuggereerd dat wanneer de verhuurder weigert om een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat één van die gegevens mee te delen, er geen (vorm van) discriminatie kan zijn." Met andere woorden, het is niet coherent om in het ontwerp zowel te bepalen dat de verhuurder deze documenten kan vragen als dat hij de overeenkomst niet kan weigeren indien hij deze informatie niet krijgt. Ofwel is het hypocriet.

bail ». Le Conseil d'État relève que cette assertion n'est pas cohérente avec le texte puisque « dès lors que selon le projet, le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces informations, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination ». Dit autrement, disposer dans le projet que le bailleur peut demander ces documents et, à la fois, qu'il ne peut refuser le bail s'ils ne lui sont pas fournis est contradictoire, incohérent. Ou tout simplement hypocrite.

AMENDEMENT NR. 29/2 in bijkomende orde
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepalingen onder 6° als volgt te vervangen:

“6° ter informatie, het aantal personen dat op het eerste gezicht het goed zal bezetten;”.

Verantwoording

Het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder het recht heeft om nog, vóór de huurovereenkomst, een samenstelling van het gezin te vragen aan de kandidaat-huurders. Dat is volgens ons een slecht idee, om minstens drie redenen:

- De samenstelling van het gezin is een administratief document, dat bepaalde kandidaat-huurders, zoals de daklozen en de mensen zonder papieren, niet kunnen verkrijgen.
- De samenstelling van het gezin kan snel veranderen (geboorte, scheiding, samenwoning, vertrek of opvang van een kind of een ander verwant...). Het belang om de samenstelling te kennen is dus relatief. De samenstelling kan trouwens in de loop der tijden veranderen.
- Er is een duidelijk gevaar dat de vraag naar dit soort documenten algemeen wordt bij de verhuurders. De kandidaat-huurders zullen er dus belang bij hebben om op voorhand te beschikken over dit soort document bij hun zoektocht. Dat kost tijd en geld. Ook voor de gemeenten die het document moeten afgeven is dat een bijkomende last.

AMENDEMENT N° 29/2 à titre subsidiaire
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, remplacer le 6° comme suit :

« 6° à titre indicatif, le nombre de personnes qui occuperont de prime abord le bien ; ».

Justification

L'article en projet prévoit que le bailleur est en droit de demander, à un stade précontractuel, une composition de ménage aux candidats bailleurs. Cela nous semble une mauvaise idée pour au moins trois raisons :

- La composition de ménage est un document administratif, inaccessible à certains candidats preneurs tels que les sans-papiers et les sans-abri.
- La situation de composition d'un ménage peut évoluer rapidement (naissance, séparation, mise en ménage, départ ou accueil d'un enfant ou d'un autre parent...). Dès lors, l'intérêt de connaître la composition de ménage est très relatif. Et n'empêche nullement l'évolution de cette composition dans le temps.
- Il y a un risque clair de généralisation des demandes de ce type de document de la part des bailleurs. Cela signifie que les candidats bailleurs, dans le cadre de leur recherche, auront intérêt à disposer proactivement de ce document. Or, ce type de démarche est coûteuse en temps et en argent. Sans parler du fait que cela pourrait engendrer une charge supplémentaire pour les communes, chargée de délivrer ce type de document.

Het commentaar bij de artikelen bepaalt dat de weigering van de huurder om gegevens over zijn gezinssamenstelling mee te delen, de verhuurder niet het recht geeft om te weigeren een huurovereenkomst te sluiten met hem. De Raad van State wijst erop dat deze stelling niet coherent is met de tekst: "vermits luidens het ontwerp de verhuurder die gegevens kan inwinnen, wordt minstens gesuggereerd dat wanneer de verhuurder weigert om een huurovereenkomst te sluiten met een kandidaat-huurder die nalaat één van die gegevens mee te delen, er geen (vorm van) discriminatie kan zijn." Met andere woorden, het is niet coherent om in het ontwerp zowel te bepalen dat de verhuurder deze documenten kan vragen als dat hij de overeenkomst niet kan weigeren indien hij deze informatie niet krijgt. Ofwel is het hypocriet.

Le commentaire des articles expose que le refus de produire la composition de ménage de la part du candidat bailleur « ne peut justifier un refus de la part du bailleur de conclure le contrat de bail ». Le Conseil d'État relève que cette assertion n'est pas cohérente avec le texte puisque « dès lors que selon le projet, le bailleur peut recueillir ces informations, il est au moins suggéré que lorsque ce dernier refuse de conclure un bail avec un candidat preneur qui omet de communiquer ces informations, il ne peut y avoir aucune (forme de) discrimination ». Dit autrement, disposer dans le projet que le bailleur peut demander ces documents et, à la fois, qu'il ne peut refuser le bail s'ils ne lui sont pas fournis est contradictoire, incohérent. Ou tout simplement hypocrite.

AMENDEMENT NR. 30
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 1, de bepalingen onder 7° te doen vervallen.

Verantwoording

Het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder toegang krijgt tot een reeks gegevens van de kandidaat-huurder waaronder "het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt en dit met inachtneming van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer". Dat zou de verhuurder in staat moeten stellen te beoordelen of de kandidaat-huurder over de nodige middelen beschikt om zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen. Naast het zeer paternalistische aspect, is er een groot risico op discriminatie, wat niet aanvaard kan worden en niet in een wet gegoten mag worden. Discriminatie op grond van vermogen is gekend en deze eis biedt de verhuurders de kans om de kandidaten te kiezen met de hoogste inkomens. Ook al mag men niet vragen naar de oorsprong van de inkomens, toch wordt zulks onmiddellijk duidelijk of kan zo iets gemakkelijk vastgesteld worden, bijvoorbeeld in het geval van de inkomens van het OCMW. Discriminatie op basis van statuut wordt aldus makkelijker.

AMENDEMENT N° 30
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

À l'article 200ter, § 1^{er}, en projet, supprimer le 7°.

Justification

L'article en projet prévoit que le bailleur ait accès à une série de données du candidat preneur, dont « le montant des ressources financières dont dispose le preneur et ce, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée ». La justification est que cela permettrait au bailleur d'évaluer si le candidat preneur dispose des ressources nécessaires pour faire face à ses obligations liées au bail. Outre le côté extrêmement paternaliste, le risque de discrimination pouvant découler de ce point est évident et ne peut être accepté et coulé dans la loi. Le phénomène de discrimination sur la base de la fortune est connu et cette exigence permettra aux bailleurs de sélectionner les candidats ayant les revenus les plus importants. Par ailleurs, même si l'origine des revenus ne peut être exigée, celle-ci apparaît presque automatiquement ou est facilement identifiable, comme pour les revenus du CPAS par exemple. Cela revient à faciliter la discrimination liée au statut.

AMENDEMENT NR. 31
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, § 2, eerste lid, de woorden "tenzij de aanvraag een rechtmatig doeleinde nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met de beoogde doelstelling in naleving van de artikelen 195 en 197" te schrappen.

Verantwoording

Het ontworpen artikel zet de deur open naar andere opeisbare informatie, zonder enige garantie wat het kader betreft. De vraag rijst in het bijzonder gelet op het commentaar bij de artikelen dat voorziet in een uitzondering op het verbod om gegevens te verzamelen over leeftijd, etnische oorsprong, een uittreksel uit het strafregister, referenties, beroep, geestelijke of fysieke gezondheid. Het commentaar luidt: "De inzameling van die gegevens moet een legitieme doelstelling nastreven, gemotiveerd zijn door ernstige redenen, en mag niet verder gaan dan wat nodig is om de doelstelling te bereiken die wordt nagestreefd door de verhuurder.". De aangehaalde begrippen zijn te vaag gelet op het duidelijke risico op discriminatie. Het doel van het ontwerp is in dat verband niet duidelijk.

Wij menen dat de lijst met gegevens die opgevraagd kunnen worden, lang genoeg is om, vóór het sluiten van de overeenkomst, de rechtszekerheid van de overeenkomst en toekomstige overeenkomsten te garanderen.

AMENDEMENT N° 31
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 10

À l'article 200ter, § 2, alinéa 1^{er}, en projet, supprimer les mots « à moins que la demande poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie, dans le respect des articles 195 et 197 ».

Justification

La disposition en projet ouvre la porte à d'autres données exigibles, sans aucune assurance quant au cadre. La question se pose d'autant plus au vu du commentaire des articles, qui prévoit une exception à l'interdiction de recueillir les données telles que celles relatives à l'âge, à l'origine ethnique, à un extrait du casier judiciaire, aux références, à la profession ou à l'état de santé mentale ou physique. Le commentaire prévoit que « la récolte de ces données doit poursuivre une finalité légitime, être justifiée par des motifs sérieux, et ne pas aller au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre la finalité poursuivie par le bailleur ». Les notions invoquées sont bien trop floues en regard du risque évident de discrimination. Par ailleurs, la finalité recherchée par le projet n'est pas claire sur ces aspects.

Nous estimons pour notre part la liste des données pouvant être recueillies déjà largement suffisante pour assurer, à un stade précontractuel, la sécurité juridique de l'accord et du contrat futurs.

AMENDEMENT NR. 32
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 11/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 11/1 in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 11/1. In artikel 204 van de Huisvestingscode, § 6 aan te vullen, luidend als volgt:

“§ 6. Alle bepalingen van een huurovereenkomst of een reglement van mede-eigendom die het voormelde principe van gelijkheid van behandeling niet respecteren, worden als nietig beschouwd.”.”.

Verantwoording

Dit amendement strekt ertoe de maatregelen tegen discriminatie aan te vullen.

AMENDEMENT N° 32
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 11/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 11/1 rédigé comme suit :

« Art. 11/1. L'article 204 du Code est complété par le paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un règlement de copropriété ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont sanctionnées de nullité. ». ».

Justification

Cet amendement vise à compléter le dispositif de protection contre la discrimination.

AMENDEMENT NR. 33
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, paragraaf 1 als volgt te vervangen:

“§ 1. De verhuurder deelt voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee:

- 1° de beschrijving van de woning;
- 2° de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privatieve of gemeenschappelijke lasten mag bevatten;
- 3° het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit;
- 4° de opsomming en het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom;

5° het energieprestatiecertificaat;

6° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering kan deze informatiegegevens nader omschrijven en vervolledigen en zorgen voor een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegedeeld moet worden.”.

AMENDEMENT N° 33
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 217 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

- 1° la description du logement ;
- 2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
- 3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;
- 4° l'énumération et le montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base de frais réel (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et les formes des informations devant être communiquées par le bailleur. ».

Verantwoording

Het behoud in deze vorm van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek leidt tot incoherentie. Er zal dus niet meer naar verwezen worden, want de verhuurder is verplicht om, vóór het sluiten van de overeenkomst, de lijst met de informatie die in ons voorstel opgesomd wordt, te bezorgen.

Justification

Le maintien, en l'état, de l'article 1716 du Code civil, est source d'incohérence. Il n'y sera donc plus fait référence, le bailleur étant tenu de fournir, au stade précontractuel, la liste des informations énumérées dans notre proposition.

AMENDEMENT NR. 34
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, een lid toe te voegen, luidend als volgt:

“Voor elke verhuuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn mandaathouder van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden.”.

Verantwoording

Het gebeurt regelmatig dat de verhuurders niet voldoen aan de verplichting om een reeks informatie aan de kandidaat-huurder te bezorgen. Het is de bedoeling te zorgen voor een sanctie voor iedere verhuurder die de verplichtingen in het ontworpen artikel 217, § 1, niet zou naleven.

AMENDEMENT N° 34
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 217, § 2, en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1^{er}. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. ».

Justification

Il est courant que les bailleurs ne respectent pas l'obligation de communiquer une série d'informations au candidat locataire. L'objectif est de prévoir une sanction pour tout bailleur qui ne respecterait pas les obligations fixées par l'article 217, § 1^{er}, en projet.

AMENDEMENT NR. 35
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 1, de bepalingen
onder 4° als volgt te vervangen:

“4° het bedrag van de huurprijs, die in geen geval
het bedrag van de privatieve of
gemeenschappelijke lasten mag omvatten.”.

Verantwoording

Er is nood aan deze verplichting om een
onderscheid te maken tussen het bedrag van de
huurprijs en de privatieve en
gemeenschappelijke lasten, om de kandidaat-
huurder zo duidelijk mogelijke informatie te
geven.

AMENDEMENT N° 35
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 218, § 1^{er}, en projet, remplacer le 4°
par ce qui suit :

« 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun
cas englober le montant des charges privatives
ou communes. ».

Justification

Il est nécessaire d'instaurer cette obligation de
différencier le montant du loyer des charges,
qu'elles soient privatives ou communes, et ce,
afin que le candidat locataire ait accès à
l'information la plus précise possible.

AMENDEMENT NR. 36
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 1, de bepalingen onder 5° tot 7° toe te voegen, luidend als volgt:

- “5° de opsomming en het bedrag van de lasten voor de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom;
- 6° de vermelding van het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, en, in voorkomend geval, van de nummers van de tellers en de EAN-codes of elke andere identificatiecode;
- 7° het geïndexeerde bedrag van de lopende huurovereenkomst.”.

Verantwoording

Andere gegevens dan die bedoeld in het ontworpen artikel moeten zeker in de huurovereenkomst staan om de kandidaat-huurder zo goed mogelijk te informeren. Dat is bijvoorbeeld het geval met de lasten en het bedrag van de lasten.

Om onverantwoorde stijgingen van de huurprijs tussen de ene en de andere huurovereenkomst te voorkomen, is het ook belangrijk dat de huurprijs betaald door de vorige huurder ook gepreciseerd wordt.

AMENDEMENT N° 36
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 218, § 1^{er}, en projet, ajouter les 5° à 7° rédigés comme suit :

- « 5° l'énumération et le montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base de frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges); il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification ;
- 7° le montant du loyer du bail en cours, indexé. ».

Justification

D'autres données que celles prévues par l'article en projet doivent impérativement figurer dans le bail afin d'informer au mieux le candidat locataire. C'est le cas notamment des charges et de leur montant.

Il est aussi important, pour prévenir les augmentations injustifiées de loyer d'un bail à l'autre, que le montant du loyer payé par le locataire antérieur soit spécifié.

AMENDEMENT NR. 37
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, paragraaf 4 als volgt te vervangen:

"§ 4. De Regering stelt een verplicht standaardmodel van een huurovereenkomst vast."

Verantwoording

De indicatieve waarde van de type huurovereenkomst bedoeld in het ontworpen artikel is niet verantwoord, vooral omdat er reeds belangrijk werk geleverd is in 2006-2007, tijdens een experiment met de paritaire commissies. Dit model zou overgenomen en opgelegd kunnen worden, om de markt transparanter te maken.

AMENDEMENT N° 37
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 218 en projet, remplacer le paragraphe 4 par ce qui suit :

« § 4. Le Gouvernement arrête un modèle de bail-type obligatoire. ».

Justification

La valeur indicative du bail-type, prévue dans la disposition en projet, ne se justifie pas : il doit être rendu obligatoire, d'autant qu'un travail important a déjà été fourni en 2006-2007 lors d'une expérience de commissions paritaires. Ce modèle pourrait être repris et imposé, afin de rendre le marché plus transparent.

AMENDEMENT NR. 38

(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 219, § 3, tussen het tweede en het derde lid een lid in te voegen, luidend als volgt:

“Tenzij bewijs van het tegendeel geleverd wordt, hebben de verslagen van de gewestelijke inspectiedienst van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bewijskracht.”.

Verantwoording

Bedoeling is het vrederecht en de huisvestingsinspectie dichterbij elkaar te brengen en de wisselwerking tussen burgerrechtelijke en administratieve actie te verbeteren. De verslagen van de gewestelijke huisvestingsinspectie zouden bewijskracht moeten krijgen bij de vrederechter, vooral omdat de deskundigen in het gewestbestuur de normen van de Huisvestingscode bepalen.

AMENDEMENT N° 38

(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 219, § 3, en projet, insérer un alinéa rédigé comme suit entre les alinéas 2 et 3 :

« Sauf preuve du contraire, les rapports réalisés par le service d'inspection régionale du ministère de la Région de Bruxelles Capitale font foi. ».

Justification

L'idée est d'amorcer un rapprochement entre la justice de paix et l'inspection du logement, pour améliorer davantage l'articulation entre action civile et action administrative. Les rapports de la DIRL (Direction de l'inspection régionale du logement) devraient avoir valeur probante auprès de la justice de paix, d'autant que les experts au sein de l'administration régionale maîtrisent les normes du Code du logement.

AMENDEMENT NR. 39
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, § 1, het tweede lid met de volgende zin aan te vullen:

“Indien er in het goed individuele meters aanwezig zijn, omvatten de intredende en uittredende plaatsbeschrijvingen het overzicht van het(de) verbruikscijfer(s) en de nummers van de meters, de EAN-codes en alle andere identificatiecodes van de meters voor water, gas en elektriciteit.”.

Verantwoording

Dit amendement is ingegeven door de opmerkingen van het steunpunt SocialEnergie van de FBMD, dat onderstreept dat de verbruiksoverzichten regelmatig problemen doen rijzen. De anomalieën zouden snel opgespoord kunnen worden door middel van overzichten en identificatie van de meters.

AMENDEMENT N° 39
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 220, § 1^{er}, en projet, compléter l'alinéa 2 par la phrase suivante :

« Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des indices/index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. ».

Justification

Cet amendement est inspiré par les remarques du centre d'appui Social Énergie de la FDSS qui souligne que les relevés de consommation posent régulièrement problème. Les anomalies pourraient être rapidement détectées en imposant les relevés et une identification des compteurs.

AMENDEMENT NR. 40
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, paragraaf 2 als volgt te vervangen:

“§ 2. De Regering stelt een verplicht standaardmodel van intredende plaatsbeschrijving vast.”.

Verantwoording

Een onduidelijke uittredende plaatsbeschrijving leidt gemakkelijker tot conflicten. Bovendien zouden bepaalde elementen altijd in een plaatsbeschrijving moeten staan. Een model voor een plaatsbeschrijving is de eenvoudigste piste.

AMENDEMENT N° 40
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 220 en projet, remplacer le paragraphe 2 par ce qui suit :

« § 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée obligatoire. ».

Justification

Un état des lieux imprécis facilite les situations conflictuelles en cas de fin de bail. Qui plus est, certains éléments devraient toujours figurer dans un état des lieux. Dès lors, imposer un modèle d'état des lieux est la piste la plus sûre.

AMENDEMENT NR. 41
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 221, § 2, twee leden toe te voegen, luidende:

“In geval van werken ter verbetering van de energieprestatie, mag de verhoging van de huurprijs het bedrag van de verwachte winst op het vlak van energieconsumptie niet overschrijden.

De Regering bepaalt een wijze om de winst op het vlak van energieverbruik te berekenen.”.

Verantwoording

Het is normaal dat de uitvoering van werken ter verbetering van de energieprestatie leidt tot een verhoging van de huurprijs. Die verhoging moet echter gereguleerd worden, met een maximumbedrag op grond van de berekende winst op het vlak van energieverbruik.

AMENDEMENT N° 41
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 221, § 2, en projet, ajouter deux alinéas rédigés comme suit :

« En cas de travaux destinés à améliorer la performance énergétique, l'augmentation de loyer ne pourra excéder le montant du gain escompté en termes de consommation énergétique.

Le Gouvernement arrête un mode de calcul du gain en consommation énergétique. ».

Justification

Il est normal que la réalisation de travaux destinés à améliorer la performance énergétique mène à une augmentation de loyer. Néanmoins, celle-ci doit être régulée et être plafonnée en fonction du gain en consommation énergétique calculé.

AMENDEMENT NR. 42
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, mag de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen tot op het einde van de werken.”.

Verantwoording

Het is de bedoeling de huurders te beschermen tegen eindeloze werken zonder enige tegenprestatie voor de bewoner, voor wie het genot van het goed in het gedrang komt.

AMENDEMENT N° 42
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1^{er}, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux. ».

Justification

Il s'agit de protéger les locataires face à des travaux qui s'éterniseraient sans la moindre contrepartie pour l'occupant, pour qui la jouissance du bien est mise à mal.

AMENDEMENT NR. 43
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 224, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 3. Onverminderd de bepalingen van artikel 1728ter van het Burgerlijk Wetboek, moet voor de reële lasten een jaarlijkse afrekening gemaakt worden, die binnen drie maanden na afloop van de betrokken periode aan de huurder gestuurd wordt.”.

Verantwoording

Het is de bedoeling de huurder te behoeden voor onaangename verrassingen bij de indexatie en de herziening van de lasten, door de jaarlijkse afrekening van de lasten verplicht te maken.

AMENDEMENT N° 43
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 224 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 1728ter du Code civil, les charges réelles doivent faire l'objet d'un décompte annuel envoyé au locataire dans les trois mois suivant le terme de la période concernée. ».

Justification

L'objectif est de mettre le locataire à l'abri des mauvaises surprises dans le cadre de l'indexation et la révision des charges, en rendant le décompte des charges annuel obligatoire.

AMENDEMENT NR. 44
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 224*bis* in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 224*bis*. Voor elk eerder verhuurd gebouw mag de basishuurprijs niet hoger zijn dan de basishuurprijs ten laste van de vorige huurder, die evenredig aangepast is aan de kosten van het levensonderhoud, behalve indien de normale huurwaarde van het goed ten minste twintig procent gestegen is wegens nieuwe omstandigheden of ten minste tien procent wegens in het verhuurd goed uitgevoerde werken.”.

Verantwoording

Dit artikel heeft tot doel de herzieningen van de huurprijzen naar boven toe te beperken bij het sluiten van opeenvolgende huurovereenkomsten. Zonder nieuwe omstandigheden of werken die de verhoging verantwoorden, mag de huurprijs slechts evenredig met de verhoging van de kosten van het levensonderhoud verhoogd worden.

AMENDEMENT N° 44
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 224*bis* rédigé comme suit :

« Art. 224*bis*. Pour tout bien immeuble précédemment loué, le loyer de base ne peut être supérieur au loyer de base à charge du précédent preneur, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué. ».

Justification

Cet article a pour but de limiter les révisions à la hausse des loyers lors de la conclusion de baux successifs. À défaut de circonstances nouvelles ou de travaux justifiant la hausse, le loyer ne pourra être augmenté que proportionnellement à l'augmentation du coût de la vie.

AMENDEMENT NR. 45
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225bis in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 225bis. § 1. Een paritaire gewestelijke huurcommissie wordt ingesteld, die belast is met huurbemiddeling. De paritaire gewestelijke huurcommissie wordt op paritaire wijze samengesteld uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van erkende verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen, zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°.

De Regering bepaalt de organisatie en de werkingsregels van de paritaire gewestelijke huurcommissie, de bezoldiging van de leden ervan, alsook de regels inzake onverenigbaarheid.

§ 2. Onverminderd de bevoegdheden van de vrederechter, bepaalt de paritaire gewestelijke huurcommissie het bedrag van de huurprijs:

- 1° op verzoek van een eigenaar of van een huurder, binnen zes maanden na de datum van ondertekening van de huurovereenkomst;
- 2° naar aanleiding van een negatief verslag van de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, ingeval de woning de vereisten inzake veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting zoals bedoeld in artikel 4 niet in acht neemt;
- 3° ingeval een woning die onbewoonbaar verklaard is door de Directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie terug te huur wordt gesteld;

AMENDEMENT N° 45
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225bis rédigé comme suit :

« Art. 225bis. § 1^{er}. Il est institué une Commission paritaire locative régionale chargée de la médiation locative. La Commission paritaire locative régionale est composée paritairement de représentants des propriétaires et de représentants des locataires ainsi que d'associations reconnues ayant pour objet la défense du droit au logement telles que visées à l'article 7, § 2, 2°.

Le Gouvernement arrête l'organisation et les règles de fonctionnement de la Commission paritaire locative régionale, la rémunération de ses membres ainsi que les règles d'incompatibilité.

§ 2. Sans préjudice des compétences du juge de paix, la Commission paritaire locative détermine le montant du loyer :

- 1° à la demande d'un propriétaire ou d'un locataire, dans les six mois suivant la date de la signature du contrat de bail ;
- 2° suite à un rapport négatif de la Direction de l'Inspection régionale du logement, dans l'hypothèse où le logement ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement telles que visées à l'article 4 ;
- 3° dans l'hypothèse d'une remise en location d'un logement déclaré insalubre par la Direction de l'Inspection régionale du logement ;

4° op verzoek van het gewestelijk huisvestingsbestuur, een gemeente of een OCMW;

5° op verzoek van een erkende vereniging die tot doel heeft het recht op huisvesting te verdedigen, zoals bedoeld in artikel 7, § 2, 2°.”.

Verantwoording

Dit artikel betreft de oprichting van een paritaire gewestelijke huurcommissie die op paritaire wijze samengesteld is uit vertegenwoordigers van de eigenaars en vertegenwoordigers van de huurders en van erkende verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen. Onder verenigingen die tot doel hebben het recht op huisvesting te verdedigen moet worden verstaan: de door de Regering erkende verenigingen als bedoeld in de artikelen 7, § 2, 2° en 20, § 2 van de Huisvestingscode. Het komt toe aan de Regering de exacte samenstelling van de commissie te bepalen, met inachtneming van het reeds vermelde pariteitsbeginsel, en de werkingsmiddelen waarover zij beschikt te verduidelijken en veilig te stellen.

4° à la demande de l'administration régionale du logement, d'une commune ou d'un CPAS ;

5° à la demande d'une association reconnue ayant pour objet la défense du droit au logement telle que visée à l'article 7, § 2, 2°. ».

Justification

Cet article porte sur la mise en place d'une commission paritaire locative régionale composée paritairement de représentants des propriétaires d'une part et de représentants des locataires et d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement d'autre part. Par associations ayant pour objet la défense du droit au logement, il faut entendre les associations reconnues par le Gouvernement telles que visées aux articles 7, § 2, 2°, et 20, § 2, du Code du logement. Il revient au Gouvernement de déterminer la composition exacte de la commission dans le respect du principe de parité déjà évoqué ainsi que de préciser et de garantir les moyens de fonctionnement dont elle dispose.

AMENDEMENT NR. 46
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 229, het derde lid te
doen vervallen.

Verantwoording

Er is geen reden om te voorzien in een systeem
dat afwijkt van datgene dat bepaald is in artikel
237, §§ 2, 3 en 4, en te voorzien in een opzegging
van slechts drie maanden, terwijl in artikel 237
voorzien is in een duur van 6 maanden.

Er is immers geen reden om de huurder te
onderwerpen aan een minder gunstige, minder
beschermende behandeling, onder het
voorwendsel dat de huurovereenkomst niet
eerder werd geregistreerd, temeer daar de
registratie van de huurovereenkomst niet
toekomt aan de huurder.

AMENDEMENT N° 46
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 229 en projet, supprimer l'alinéa 3.

Justification

Il n'y a pas lieu de prévoir un régime dérogatoire
à celui prévu à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, en
projet, et de prévoir un congé de trois mois
seulement alors que la durée prévue à l'article
237 en projet est de 6 mois.

Il n'y a en effet pas lieu de faire subir au locataire
un traitement moins avantageux, moins
protecteur, au prétexte que le bail n'a pas été
enregistré précédemment. D'autant que
l'enregistrement du bail n'incombe pas au
locataire.

AMENDEMENT NR. 47
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het tweede lid als volgt te vervangen:

“Indien de huurder de huurovereenkomst echter beëindigt in de loop van de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Deze vergoeding is gelijk aan twee of een maand(en) huur, naargelang de huurovereenkomst beëindigd wordt in de loop van het eerste of het tweede jaar.”.

Verantwoording

De drie maanden huur die tijdens het eerste jaar kunnen gevorderd worden ingeval de huurovereenkomst verbroken wordt tijdens het eerste jaar lijkt ons te hoog. Deze bepaling, die al van toepassing is, lijkt ons trouwens weinig gebruikt. De vooropzeg van drie maanden moet behouden blijven, maar de vergoedingen starten via dit amendement vanaf twee maanden ingeval van verbreking tijdens het eerste jaar van de huurovereenkomst, een maand in het tweede jaar, en geen enkele vergoeding in het derde jaar van de huurovereenkomst.

Dat lijkt ons voldoende om een evenwicht te bewaren in de relatie eigenaar-huurder, gelet op de toestand van de huurmarkt en het feit dat het makkelijk is een huurder te vinden voor een goed dat verhuurd wordt tegen een correcte prijs voor de kwaliteit ervan.

AMENDEMENT N° 47
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a le droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à deux mois ou à un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première ou de la deuxième année. ».

Justification

Les trois mois de loyer pouvant être exigés à la première année en cas de rupture de bail lors de la première année nous semblent excessifs. Cette disposition, déjà d'application, est par ailleurs peu usitée. Le préavis de trois mois est à conserver, mais les indemnités démarrent via cet amendement à deux mois en cas de rupture la première année de bail, un mois dans la deuxième année, et aucune indemnité dans la troisième année de bail.

Cela nous semble suffisant pour conserver un équilibre dans la relation propriétaire – locataire, vu la situation du marché locatif et la facilité à trouver un locataire pour un bien loué à un prix correct pour sa qualité.

AMENDEMENT NR. 48
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, tweede lid, de woorden "Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd" te vervangen door de woorden "Zij kan slechts eenmaal worden verlengd".

Verantwoording

De belangrijke wijziging waarin het ontworpen artikel voorziet, die erin bestaat de mogelijkheid te bieden om een huurovereenkomst van korte duur verscheidene maal te verlengen, is ontoelaatbaar. Een terugkeer naar de oorspronkelijke situatie is verkieslijk om te voorkomen dat massief gebruik gemaakt wordt van huurovereenkomsten van korte duur, wat een uitzonderingsstelsel moet blijven.

Het is ook niet denkbaar dat het wetboek een systeem instelt dat de mogelijkheid biedt tot een opeenvolging van een hele reeks huurovereenkomsten van zeer korte duur (bijvoorbeeld een maand).

AMENDEMENT N° 48
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238, alinéa 2, en projet, remplacer les mots « Il peut être prorogé une ou plusieurs fois » par les mots « Il ne peut être prorogé qu'une seule fois ».

Justification

L'importante modification prévue par l'article en projet, consistant à permettre de proroger plusieurs fois un bail à courte durée, n'est pas admissible. Un retour à la situation initiale est préférable afin d'éviter un recours massifs aux baux de courte durée, qui doivent rester un régime d'exception.

Il n'est pas non plus imaginable que le code instaure un régime qui permette la succession de moult baux de très courte durée (par exemple un mois).

AMENDEMENT NR. 49
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het derde lid als volgt te vervangen:

“Zij kan te allen tijden beëindigd worden door de huurder, mits een opzegging van drie maanden, maar zonder vergoeding. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur niet voortijdig beëindigen.”.

Verantwoording

De mogelijkheid tot voortijdige beëindiging van een huurovereenkomst van korte duur, die thans van kracht is, moet enkel voorbehouden worden aan de huurder, en niet worden opengesteld voor de verhuurder, zoals het ontworpen artikel stelt. De in het ontworpen artikel bepaalde vergoeding van een maand wordt opgeheven. De opzegging van drie maanden is ruim voldoende.

AMENDEMENT N° 49
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238 en projet, remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit :

« Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois mais sans indemnité. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée. ».

Justification

La possibilité de résiliation anticipée du bail de courte durée, actuellement en vigueur, doit être réservée au preneur uniquement, et non ouverte au bailleur comme le prévoit l'article en projet. L'indemnité d'un mois prévue par l'article en projet est supprimée. Le préavis de trois mois est largement suffisant.

AMENDEMENT NR. 50
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het vierde lid te
doen vervallen.

Verantwoording

Er is geen reden om te voorzien in een systeem
dat afwijkt van datgene dat bepaald is in artikel
237, §§ 2, 3 en 4, en te voorzien in een opzegging
van slechts drie maanden, terwijl in artikel 237
voorzien is in een duur van 6 maanden.

Er is immers geen reden om de huurder te
onderwerpen aan een minder gunstige, minder
beschermende behandeling, onder het
voorwendsel dat de huurovereenkomst niet
eerder werd geregistreerd, temeer daar de
registratie van de huurovereenkomst niet
toekomt aan de huurder.

AMENDEMENT N° 50
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238 en projet, supprimer l'alinéa 4.

Justification

Il n'y a pas lieu de prévoir un régime dérogatoire
à celui prévu à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, en
projet, et de prévoir un congé de trois mois
seulement alors que la durée prévue à l'article
237 en projet est de 6 mois.

Il n'y a en effet pas lieu de faire subir au locataire
un traitement moins avantageux, moins
protecteur, au prétexte que le bail n'a pas été
enregistré précédemment. D'autant que
l'enregistrement du bail n'incombe pas au
locataire.

AMENDEMENT NR. 51
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 238, een lid toe te voegen, luidend als volgt:

“De duur van de huurovereenkomst van korte duur mag niet korter zijn dan drie maanden.”.

Verantwoording

Het ontworpen artikel voorziet niet in een minimumduur voor de huurovereenkomst van korte duur. Het lijkt echter logisch daarin te voorzien, alleszins om overeen te komen met de opzeggingstermijnen op het einde van de huurovereenkomst (3 maanden). Het lijkt overigens niet passend de mogelijkheid te bieden tot huurovereenkomsten van heel korte duur (1 maand), a fortiori indien men ze talloze keren wil verlengen.

AMENDEMENT N° 51
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 238 en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« La durée du bail de courte durée ne peut être inférieure à trois mois. ».

Justification

L'article en projet ne prévoit pas de durée minimale au bail de courte durée, or il paraît logique d'en prévoir une, en tout cas afin de coller aux délais de préavis en fin de bail (3 mois). Par ailleurs, il ne semble pas opportun d'ouvrir la possibilité de baux de très courte durée (1 mois), a fortiori si on peut les renouveler de nombreuses fois.

AMENDEMENT NR. 52
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, paragraaf 1 als volgt te vervangen:

“§ 1. De huurder verstrekt, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, één van de in de volgende paragraaf bepaalde vormen van waarborgen, met uitsluiting van alle andere. Deze mag niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee maanden huur.”.

Verantwoording

De nadere regels inzake de samenstelling van de huurwaarborg moeten beperkt en omkaderd worden. De vormen van borg die thans gebruikt worden en niet gereguleerd zijn (naar het voorbeeld van de levensverzekeringen, indiening van obligaties of andere), die de mogelijkheid bieden de grens van twee maanden te overschrijden, moeten verboden worden. De grens van twee maanden huur moet opgelegd worden.

AMENDEMENT N° 52
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 248 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. Le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, à l'exclusion de toute autre. Celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer ».

Justification

Les modalités de constitution de la garantie locative doivent être limitées et encadrées. Les formes de suretés utilisées aujourd'hui et non réglementées (à l'instar des assurances vie, dépôts d'obligations ou autres), permettant d'outrepasser la limite des deux mois, doivent être interdites. La limite des deux mois de loyer doit être imposée.

AMENDEMENT NR. 53
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

**In het ontworpen artikel 248, § 3, de woorden
"mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan
een bedrag gelijk aan twee maanden huur" te
doen vervallen.**

Verantwoording

De huurwaarborg is in alle gevallen beperkt tot
twee maanden huur.

AMENDEMENT N° 53
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

**À l'article 248, § 3, en projet, supprimer les
mots « la garantie locative ne peut excéder un
montant équivalent à deux mois de loyer ».**

Justification

La garantie locative est limitée, dans tous les cas
de figure, à deux mois de loyer.

AMENDEMENT NR. 54
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 4, eerste lid, de woorden "drie maanden" te vervangen door de woorden "twee maanden".

Verantwoording

De huurwaarborg wordt in alle mogelijke gevallen beperkt tot twee maanden huur.

AMENDEMENT N° 54
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 248, § 4, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots « trois mois » par les mots « deux mois ».

Justification

La garantie locative est limitée, dans tous les cas de figure, à deux mois de loyer.

AMENDEMENT NR. 55
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 4, een lid toe te voegen, luidend als volgt:

“De financiële instelling mag de huurder die voor een bankwaarborg kiest, geen dossierkosten aanrekenen.”.

Verantwoording

De banken blijven de verplichting om bankwaarborgen samen te stellen omzeilen door onder meer ontradende mechanismen aan te wenden, zoals dossierkosten die tot 250 euro kunnen bedragen. Aangezien het ontworpen artikel de bepalingen van de federale wet van 2007 voor de samenstelling van de huurwaarborg overneemt, kan er evengoed een verbod op dossierkosten in worden opgenomen.

AMENDEMENT N° 55
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 248, § 4, en projet, ajouter un alinéa rédigé comme suit :

« L'institution financière ne peut demander aucun frais de dossier au preneur qui opte pour une garantie bancaire. ».

Justification

Les banques continuent de contourner l'obligation de constituer des garanties bancaire, notamment en utilisant des mécanismes dissuasifs comme des frais de dossier pouvant aller jusqu'à 250 euros. L'article en projet reprenant les dispositions de la loi fédérale de 2007 pour la constitution de la garantie locative, autant y prévoir une interdiction de frais de dossier.

AMENDEMENT NR. 56
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 5, de woorden
"drie maanden" te vervangen door de woorden
"twee maanden".

Verantwoording

De huurwaarborg wordt in alle mogelijke
gevallen beperkt tot twee maanden huur.

AMENDEMENT N° 56
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 248, § 5, en projet, remplacer les mots
« trois mois » par les mots « deux mois ».

Justification

La garantie locative est limitée, dans tous les cas
de figure, à deux mois de loyer.

AMENDEMENT NR. 57
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 249, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 3. De Regering stelt de bedragen en de regels vast voor de sanctie tegen de verhuurder bij niet-naleving.”.

Verantwoording

Vandaag is er geen sanctie tegen verhuurders die de waarborg niet beleggen en de huurders rente ontzeggen. De Regering moet bedragen en regels vaststellen.

AMENDEMENT N° 57
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 249 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Le Gouvernement arrête les montants et modalités de sanction au bailleur en cas de non-respect. ».

Justification

Aujourd'hui aucune sanction n'est prévue à l'encontre des bailleurs qui ne placent pas la garantie et privent les locataires des intérêts. Des montants et modalités doivent être prévus par le Gouvernement.

AMENDEMENT NR. 58
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 12

Aan het ontworpen artikel 261, een paragraaf 4 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 4. De Regering stelt, bij wijze van voorbeeld, een standaardmodel van medehuur-overeenkomst vast.”.

Verantwoording

Om het gebruik ervan aan te moedigen en te vereenvoudigen, stelt de Regering een standaardmodel van medehuurovereenkomst vast.

AMENDEMENT N° 58
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 12

À l'article 261 en projet, ajouter un paragraphe 4 rédigé comme suit :

« § 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de pacte de colocation, à titre indicatif. ».

Justification

Afin d'encourager et de simplifier son utilisation, le Gouvernement propose un modèle de pacte de colocation.

AMENDEMENT NR. 59
(van de heren Alain MARON en
Arnaud VERSTRAETE)

Artikel 13

Een § 6 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 6. In artikel 2, § 2, van de Code wordt het derde lid vervangen als volgt:

“Voor de in het 1°, 2°, 3° en 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorwaarden en maximale huurprijzen in een besluit vast. Voor het 2°, bescheiden huurwoningen, mogen de inkomensvoorwaarden in geen enkel geval 120% van de inkomensvoorwaarden voor sociale huurwoningen overschrijden. Voor het 3°, middelgrote huurwoningen, mogen de inkomensvoorwaarden in geen enkel geval 140% van de inkomensvoorwaarden voor sociale huurwoningen overschrijden. Voor het 1°, 2°, 3° en 4° zijn de inkomensvoorwaarden uitsluitend maxima; de Regering mag geen minima vaststellen. In alle gevallen moeten de maximale huurvoorwaarden worden berekend, rekening houdend met de inkomensvoorwaarden.”.”.

Verantwoording

Het is de bedoeling om de definities vervat in de Huisvestingscode operationeel te maken en ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen, de bescheiden huurwoningen en de middelgrote huurwoningen naar een specifieke doelgroep gaan die overheidssteun nodig heeft.

Het gaat er ook om discriminaties op grond van het vermogen door de overheden zelf te vermijden in overeenstemming met de bepalingen betreffende de gemeentelijke toekenningsreglementen.

AMENDEMENT N° 59
(de MM. Alain MARON et
Arnaud VERSTRAETE)

Article 13

Ajouter un paragraphe 6 rédigé comme suit :

« § 6. Dans l'article 2, § 2, du Code, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :

« Pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux. Pour le 2°, le locatif modéré, les conditions de revenus ne peuvent, en aucun cas, dépasser 120 % de celles du logement locatif social. Pour le 3°, le locatif moyen, les conditions ne peuvent, en aucun cas, dépasser 140 % de celles du logement locatif social. Pour les 1°, 2°, 3° et 4°, les conditions de revenus sont exclusivement maximales ; le Gouvernement ne peut en fixer de minimales. Dans tous les cas, les conditions de loyers maximaux doivent être calculées au regard des conditions de revenus. ». ».

Justification

Il s'agit de rendre opérationnelles les définitions prévue par le Code du logement et de faire en sorte que les logements locatifs sociaux, modérés et moyens trouvent bien un public spécifique, en besoin d'un soutien public.

Il s'agit aussi d'éviter des discriminations sur base de la fortune de la part des pouvoirs publics eux-mêmes, dans la lignée de ce qui est prévu dans les dispositions relatives aux règlements communaux d'attribution.

AMENDEMENT NR. 60
(van de heren Vincent DE WOLF en
Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, § 1, de woorden "alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken" te **vervangen door de woorden** "werken uit te voeren, voor zover ze".

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 60
(de MM. Vincent DE WOLF et
Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 221, § 1^{er}, en projet, remplacer les **mots** « tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux » **par les mots** « des travaux, pour autant que ceux-ci ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 61

(van de heren Vincent DE WOLF en
Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 217, § 2, de woorden
"door zijn fout" in te voegen tussen de woorden
"Indien de verhuurder" en de woorden "niet
voldoet".

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 61

(de MM. Vincent DE WOLF et
Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 217, § 2, en projet, ajouter le mot
« fautif » après les mots « En cas de
manquement ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 62
(van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 229, het derde lid als volgt te vervangen:

“De verkrijger kan de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder een opzegging van zes maanden wordt betekend zonder dat een opzegging voorafgaand aan de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom betekend kan worden.”.

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 62
(de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

À l'article 229 en projet, remplacer l'alinéa 3 par ce qui suit :

« L'acquéreur peut mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété. ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 63

(van de heren Vincent DE WOLF en
Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 222, § 8, de woorden
"en, in voorkomend geval, van de
huurovereenkomst" in te voegen tussen de
woorden "bedoeld in paragraaf 5" en de
woorden "aan de rechter vragen".

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 63

(de MM. Vincent DE WOLF et
Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 222, § 8, en projet, compléter
l'alinéa 1^{er} par les mots « et, le cas échéant, au
bail ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 64
(van de heren Vincent DE WOLF en
Olivier de CLIPPELE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 233, § 1, het woord
"trachten" te vervangen door het woord
"kunnen".

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 64
(de MM. Vincent DE WOLF et
Olivier de CLIPPELE)

Article 12

À l'article 233, § 1^{er}, en projet, remplacer le mot
« tentent » par le mot « peuvent ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 65
(van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, § 5, het eerste en tweede lid als volgt te vervangen:

“Behoudens een andersluidende clausule in de huurovereenkomst, mag de huurder het gehuurde goed onderverhuren met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt, bij aangetekende brief door de huurder ten minste 30 dagen vóór het afsluiten ervan, aan de verhuurder betekend.”.

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 65
(de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

À l'article 230, § 5, en projet, remplacer les alinéas 1^{er} et 2 par ce qui suit :

« Sauf clause contraire inscrite au bail, le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins trente jours avant sa conclusion. ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 66
(van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 248, § 6, de woorden
"kan het formulier vastleggen" te vervangen
door de woorden "legt het formulier vast".

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 66
(de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

À l'article 248, § 6, en projet, remplacer les mots
« peut fixer » par le mot « arrête ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 67
(van de heer Vincent DE WOLF)

Artikel 13

In titel XI, hoofdstuk III, afdeling 1, een artikel *234bis* toe te voegen, luidend als volgt:

“Art. *234bis*. Onverminderd artikel 218, bepaalt de huurovereenkomst, of een aanhangsel ervan, dat het goed geheel of gedeeltelijk wordt bestemd tot hoofdverblijfplaats van de huurder. Hetzelfde geldt wanneer er een einde aan die bestemming wordt gemaakt.”.

Verantwoording

Zal tijdens de vergadering worden gegeven.

AMENDEMENT N° 67
(de M. Vincent DE WOLF)

Article 12

Au titre XI, chapitre III, section 1^{re}, en projet, insérer un article *234bis* rédigé comme suit :

«Art. *234bis*. Sans préjudice de l'article 218, le bail ou tout avenant à celui-ci stipule l'affectation du bien, en tout ou partie, à la résidence principale du preneur. Il en est de même si cette affectation prend fin. ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 68
(van de heren Arnaud VERSTRAETE en
Alain MARON)

Artikel 6/2 (nieuw)

Een nieuw artikel 6/2 in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 6/2. Artikel 194, § 2, van de Code wordt aangevuld met een vijfde streepje, luidende:

“- de weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap.”.”.

Verantwoording

Uit de aanbevelingen van Unia van 9 maart 2016: “De weigering redelijke aanpassingen te treffen voor een persoon met een handicap moet worden beschouwd als een volwaardige en zelfstandige vorm van discriminatie. De richtlijn 2000/78/EG tot instelling van een algemeen kader voor gelijke behandeling in arbeid en beroep (zelfs indien enkel van toepassing op arbeid) beschouwt dit bijvoorbeeld wél als een autonome vorm van discriminatie. Ook het VN-Verdrag inzake de rechten van personen met een handicap bepaalt in artikel 5, gericht op gelijkheid en non-discriminatie, dat teneinde gelijkheid te bevorderen en discriminatie uit te bannen, de Staten die Partij zijn alle passende maatregelen nemen om te waarborgen dat redelijke aanpassingen worden verricht.” In de commissie voor de Huisvesting van 23 juni 2016 stelde de minister trouwens dat “Je suis favorable à considérer le refus d’aménagement raisonnable en faveur d’une personne handicapée comme une forme de discrimination » (letterlijk citaat uit het verslag). De minister waarschuwde wel voor perverse effecten, in die zin dat verhuurders het gebouw niet meer zullen verhuren, en stelde daarom voor om stimulansen voor de verhuurder in het leven te roepen. Volgens ons is het één (het opnemen van het begrip van “redelijke

AMENDEMENT N° 68
(de MM. Arnaud VERSTRAETE et
Alain MARON)

Article 6/2 (nouveau)

Insérer un nouvel article 6/2 rédigé comme suit :

« Art. 6/2. L'article 194, § 2, du Code est complété par un cinquième tiret rédigé comme suit :

« - le refus d'aménagements raisonnables en faveur d'une personne handicapée. ». ».

Justification

Dans la Recommandation 141 d'Unia du 9 mars 2016, on peut lire ceci : « Or, le refus d'aménagement raisonnables en faveur d'une personne handicapée doit être considéré comme une forme à part entière et autonome de discrimination. La directive 2000/78/CE portant création d'un cadre général en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail (même si d'application seulement pour l'emploi) la reprend par exemple comme une forme autonome. De même, la Convention des Nations unies relative aux droits des personnes handicapées dispose dans son article 5, visant l'égalité et la non-discrimination, que "afin de promouvoir l'égalité et d'éliminer la discrimination, les États Parties prennent toutes les mesures appropriées pour faire en sorte que des aménagements raisonnables soient apportés". » En commission du Logement du 23 juin 2016, la ministre a par ailleurs déclaré (nous citons le compte rendu) : « Je suis favorable à considérer le refus d'aménagement raisonnable en faveur d'une personne handicapée comme une forme de discrimination. » Elle a par contre mis en garde contre les effets pervers, en ce sens que les bailleurs ne mettraient plus le bien en location. Dès lors, elle a proposé de prendre des mesures incitatives en faveur des bailleurs. Selon nous,

aanpassingen”) en het ander (stimulansen voor verhuurders om hun woning aan te passen) niet in tegenspraak en kunnen ze elkaar versterken.

l’insertion du concept d’« aménagements raisonnables », d’une part, et les mesures visant à inciter les bailleurs à aménager leur bien, d’autre part, ne se contredisent pas et peuvent même se renforcer mutuellement.

AMENDEMENT NR. 69

(van de heren Arnaud VERSTRAETE en
Alain MARON)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 249, paragraaf 1 als volgt te vervangen:

“§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1^o, wordt deze waarborg als huurgeld beschouwd”.

Verantwoording

Een huurwaarborg in baar geld eisen, is sinds 1984 strikt verboden. Nochtans is dat een gangbare praktijk waar huurders die in een kwetsbare positie staan geen verhaal tegen hebben. Momenteel is er geen stok achter de deur om deze praktijk tegen te gaan. Het voorstel van de Regering is in deze te zwak. Beter is om deze waarborg in cash te beschouwen als huurgeld.

AMENDEMENT N° 69

(de MM. Arnaud VERSTRAETE et
Alain MARON)

Article 12

À l'article 249 en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1^o, cette garantie est considérée comme un loyer. ».

Justification

Depuis 1984, il est strictement interdit d'exiger le paiement d'une garantie locative en espèces. C'est pourtant une pratique courante contre laquelle les locataires vulnérables ont du mal à se prémunir. Aucune contrainte ne permet actuellement de lutter contre cette pratique. La proposition du Gouvernement en la matière est trop faible : il est préférable de considérer cette garantie en espèces comme un loyer.

AMENDEMENT NR. 70
(van de heren Arnaud VERSTRAETE en
Alain MARON)

Artikel 6/3 (nieuw)

Een nieuw artikel 6/3 in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 6/3. In artikel 193 van de Code worden de bepalingen onder 1° aangevuld met de woorden “en syndicale overtuiging”.”.

Verantwoording

Het Grondwettelijk Hof sanctioneerde in haar arrest van 2 april 2009 (arrest 64/2009) de antidiscriminatiewet van 10 mei 2007 op grond van het feit dat het criterium “syndicale overtuiging” niet in de gesloten lijst van beschermde criteria was opgenomen. De meeste antidiscriminatiemiddelen werden op grond hiervan aangepast. Met deze hervorming van de Huisvestingscode kan dit euvel worden rechtgezet. Trouwens in antwoord op een mondelinge vraag van Arnaud Verstraete (commissie Huisvesting van 23 juni 2016) stelde de minister “La proposition de rajouter le critère de la conviction syndicale sera suivi. Ainsi, la conviction syndicale figurera dans la liste des critères protégés et sera considérée au même titre que l’origine ethnique, la conviction religieuse ou le sexe » (citaat uit het verslag).

AMENDEMENT N° 70
(de MM. Arnaud VERSTRAETE et
Alain MARON)

Article 6/3 (nouveau)

Insérer un nouvel article 6/3 rédigé comme suit :

« Art. 6/3. Dans l’article 193 du Code, le 1° est complété par les mots « et la conviction syndicale ». ».

Justification

Dans son arrêt n° 64/2009 du 2 avril 2009, la Cour constitutionnelle a annulé partiellement la loi antidiscrimination du 10 mai 2007 au motif que le critère de la « conviction syndicale » ne figurait pas dans la liste fermée des critères protégés. La plupart des moyens de lutte contre la discrimination ont été modifiés sur cette base. La présente réforme du Code du logement permet de combler cette lacune. D’ailleurs, en réponse à une question orale de M. Arnaud Verstraete en commission du Logement du 23 juin 2016, la ministre a déclaré ceci (nous citons le compte rendu) : « La proposition de rajouter le critère de la conviction syndicale sera suivi. Ainsi, la conviction syndicale figurera dans la liste des critères protégés et sera considérée au même titre que l’origine ethnique, la conviction religieuse ou le sexe. ».

AMENDEMENT NR. 71
(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 10

In het ontworpen artikel 200ter, paragraaf 1 als volgt te vervangen:

“§ 1. Onder voorbehoud van paragraaf 2, kan de verhuurder, wanneer hij overgaat tot de selectie van de kandidaat-huurder met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen:

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder of de kandidaat-huurders;
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder;
- 3° elk document dat toelaat de identiteit van de huurder vast te stellen;
- 4° de geboortedatum teneinde de bekwaamheid van de huurder om te contracteren in België te kunnen verifiëren.”.

Verantwoording

Een aantal gegevens die feitelijke discriminatie zouden kunnen versterken wordt dus geschrapt:

- het adres van de kandidaat-huurder, wat discriminatie kan veroorzaken van de personen die geen persoonlijk officieel adres hebben of die afhangen van een referentieadres van het OCMW;
- de samenstelling van het huishouden, dat discriminatie kan veroorzaken voor de eenoudergezinnen, hoewel onder andere door Unia aangetoond is dat die gezinnen (waarin 80% van de gezinshoofden vrouw zijn) reeds meer discriminatie ondervindt;

AMENDEMENT N° 71
(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 10

À l'article 200ter en projet, remplacer le paragraphe 1^{er} par ce qui suit :

« § 1^{er}. Sous réserve de l'application du paragraphe 2, lorsqu'il procède à la sélection du candidat preneur en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° tout document permettant d'attester de l'identité du preneur ;
- 4° la date de naissance afin de pouvoir vérifier la capacité de contracter du preneur en Belgique. ».

Justification

Une série de données risquant de renforcer la discrimination de fait est donc supprimée :

- l'adresse du candidat preneur, qui risque d'avoir un effet discriminatoire pour les personnes ne bénéficiant pas d'une adresse officielle personnelle ou qui dépendent d'une adresse de référence fournie par le CPAS ;
- la composition de ménage, qui risque d'avoir un effet discriminatoire sur les familles monoparentales alors qu'il a été démontré – entre autre par Unia – que ces familles (dont 80 % des chefs de famille sont des femmes) subissent déjà une plus grande discrimination ;

- het bedrag van de financiële middelen, dat discriminatie kan veroorzaken van de gezinnen die met een bescheiden inkomen moeten rondkomen. Talrijke verslagen van Unia hebben opnieuw aangetoond dat er discriminatie is op basis van het inkomen en de oorsprong van de inkomens. Het is immers bijna onmogelijk om een bewijs van inkomen voor te leggen zonder de oorsprong ervan bekend te maken. Zo kan men gemakkelijker op basis van het statuut (OCMW, werkloze, enzovoort) discrimineren.
- le montant des ressources financières, qui risque d'avoir un effet discriminatoire sur les ménages vivant d'un revenu modeste. À nouveau, de nombreux rapports d'Unia ont démontré les discriminations liées aux revenus et aux origines des revenus. Enfin, il est presque impossible de délivrer une preuve de revenus sans en divulguer son origine. Cela permet de faciliter la discrimination liée au statut (CPAS, chômeur, etc.).

AMENDEMENT NR. 72

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 10/1 (nieuw)

Een nieuw artikel 10/1 in te voegen, luidend als volgt:

“Artikel 10/1 – Een proactieve strijd tegen discriminatie

§ 1. De Regering richt een gewestelijk Agentschap voor de Gelijkheid en de Strijd tegen Discriminatie op. Het wordt belast met het waarborgen van gelijke behandeling en met de strijd tegen discriminatie. Daartoe wordt het ermee belast antidiscriminatietests uit te voeren. Via praktijktests met de kandidaten zal nagegaan kunnen worden of er discriminatie is op verschillende basissen (oorsprong, inkomen, gezinsstructuur, handicap). Die tests moeten de sector sensibiliseren maar ook de discriminatiepraktijken bestraffen.

§ 2. De Regering bepaalt de werkwijze van dat gewestelijk agentschap en kent de menselijke en financiële middelen toe die noodzakelijk zijn voor de werking van de inspectie.”.

Verantwoording

Discriminatie op de private woningmarkt formeel verbieden is een positieve stap vooruit. Het volstaat niet een verbod uit te vaardigen om een praktijk te doen verdwijnen. De verslagen van Unia over de diversiteit onderstrepen de omvang van discriminatie, op sterk verschillende basissen (culturele oorsprong, grootte van het gezin, inkomen enzovoort).

AMENDEMENT N° 72

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 10/1 (nouveau)

Insérer un nouvel article 10/1 rédigé comme suit :

« Article 10/1 – Une lutte proactive contre les discriminations

§ 1^{er}. Le Gouvernement crée une Agence régionale de l'Égalité et de Lutte contre les discriminations. Celle-ci est chargée de garantir une égalité de traitement et une lutte contre les discriminations. Pour ce faire, elle est chargée d'effectuer des tests antidiscriminations. Des *testings* de mise en situation de candidatures devront permettre de vérifier si des discriminations sont pratiquées sur diverses bases (origines, revenus, structure familiale, handicap...). Ces tests doivent permettre de sensibiliser le secteur mais également de sanctionner les pratiques de discrimination.

§ 2. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de cette agence régionale et attribue les moyens humains et financiers nécessaires au fonctionnement de l'inspection. ».

Justification

Interdire formellement les discriminations sur le marché du logement privé est une avancée positive. Mais il ne suffit pas de décréter l'interdiction d'une pratique pour qu'elle disparaisse. Les rapports sur la diversité d'Unia soulignent l'importance des phénomènes de discriminations, et ce, sur des bases très diverses (origines culturelles, taille du ménage, revenus, etc.).

AMENDEMENT NR. 73

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk I, een artikel 216bis in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 216bis. § 1. Er wordt een Gewestelijke Paritaire Huurcommissie opgericht, hierna genoemd « de Paritaire Huurcommissie ».

Die commissie wordt als volgt samengesteld:

- 1° zes vertegenwoordigers van verenigingen die de huurders en het recht op huisvesting verdedigen. Die verenigingen moeten minimum een jaar een rechtspersoonlijkheid hebben. Die vertegenwoordigers hebben elk een beraadslagende stem;
- 2° zes vertegenwoordigers van organisaties die de verhuurders vertegenwoordigen. Die vertegenwoordigers hebben elk een beraadslagende stem;
- 3° een vertegenwoordiger van de afdeling OCMW van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met beraadslagende stem;
- 4° een vertegenwoordiger van elke representatieve van werkgevers- en werknemersorganisatie die zitting heeft in de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met beraadslagende stem;
- 5° een vertegenwoordiger van de Regering, met adviserende stem;
- 6° een vertegenwoordiger van het Observatorium voor de Huisvesting, met adviserende stem.

§ 2. De commissie wordt belast met vier opdrachten:

AMENDEMENT N° 73

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre I^{er}, en projet, insérer un article 216bis rédigé comme suit :

« Art. 216bis. § 1^{er}. Il est institué une Commission paritaire locative régionale, dénommée ci-après « la Commission paritaire locative ».

Cette commission est composée de :

- 1° six représentants d'associations de défense des locataires et de défense du droit à l'Habitat. Ces associations doivent avoir une personnalité juridique depuis minimum un an. Ces représentants ont chacun une voix délibérative ;
- 2° six représentants d'organisations représentant les bailleurs. Ces représentants ont chacun une voix délibérative ;
- 3° un représentant de la section CPAS de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitales, avec voix délibérative ;
- 4° un représentant de chaque organisation représentative des employeurs et des travailleurs siégeant au Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, avec voix délibérative ;
- 5° un représentant du Gouvernement, avec voix consultative ;
- 6° un représentant de l'Observatoire de l'Habitat, avec voix consultative.

§ 2. Cette commission est chargée de quatre missions :

1° het rooster van de huurprijzen als bedoeld in artikel 225 opstellen;

2° dat rooster jaarlijks bijwerken, inzonderheid door de geldigheid van de criteria te controleren en aan te vullen naargelang de evolutie van de normen inzake gezondheid en comfort als bedoeld in artikel 4;

3° instaan voor huurbemiddeling in geval van conflict tussen een huurder en verhuurder, op verzoek van een van de twee partijen;

4° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering, advies uitbrengen;

§ 3. De Regering stelt de nadere regels voor de werking van de Paritaire Huurcommissie vast en kent de noodzakelijke menselijke en financiële middelen toe voor de werking van die commissie en voor de bezoldiging van de leden ervan.

§ 4. De Paritaire Huurcommissie stelt haar eigen huishoudelijk reglement op.”.

Verantwoording

De huisvestingscrisis voor de meerderheid van de inwoners van ons Gewest verantwoordt de invoering van een rooster van huurprijzen. Wij menen dat de vertegenwoordigers van de huurders en de eigenaars het best geplaatst zijn om die opdrachten uit te voeren, in het bijzonder wat het vaststellen van de criteria van het rooster betreft. Gelet op hun plaats op de woningmarkt, in de Brusselse maatschappij en/of hun expertise, zijn een aantal andere actoren volgens ons ook interessant. Zij worden ook opgenomen in die paritaire commissie.

1° établir la grille des loyers visée à l'article 225 ;

2° actualiser annuellement cette grille, notamment en contrôlant et en complétant la validité des critères en fonction de l'évolution des normes de salubrité et de confort définies à l'article 4 ;

3° assurer une médiation locative en cas de conflit entre un preneur et un bailleur, à la demande de l'une des deux parties ;

4° donner un avis d'initiative ou sur demande du Gouvernement;

§ 3. Le Gouvernement arrête les modalités de fonctionnement de la Commission paritaire locative et attribue les moyens humains et financiers nécessaires au fonctionnement de celle-ci et pour la rétribution de ses membres.

§ 4. La Commission paritaire locative fixe son propre règlement d'ordre intérieur. ».

Justification

La crise du logement pour la majorité des habitants de notre Région justifie la mise en place d'une grille des loyers. Nous estimons que les représentants des locataires et des propriétaires sont les mieux placés pour pouvoir effectuer ces missions, en particulier la définition des critères de la grille. Cependant, par leur position sur le marché du logement, dans la société bruxelloise et/ou leur expertise, une série d'autres acteurs nous semblent également intéressants et sont intégrés dans cette commission paritaire.

AMENDEMENT NR. 74

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

**In het ontworpen artikel 217, § 2, tweede lid, de
woorden “willens en wetens” te schrappen.**

Verantwoording

De woorden “willens en wetens” zouden voor
interpretatieproblemen kunnen zorgen en het
artikel ontoepasbaar maken. Hoe immers
bewijzen dat een eigenaar met opzet bepaalde
gegevens niet heeft meegedeeld?

AMENDEMENT N° 74

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

**À l'article 217, § 2, alinéa 2, en projet,
supprimer le mot « sciemment ».**

Justification

Le mot « sciemment » risque de créer des
problèmes d'interprétation et de rendre
inapplicable cet article. En effet, comment
prouver la volonté expresse du propriétaire
d'omettre certaines informations ?

AMENDEMENT NR. 75

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 1, een artikel 217bis in te voegen, luidend als volgt:

“Artikel 217bis – Verbod op huurbeloftes

De verhuurder of een immokantoor dat namens de verhuurder optreedt, kunnen de kandidaat-huurder niet vragen om een huurbelofte te ondertekenen.”.

Verantwoording

Dit artikel strekt ertoe te strijden tegen de praktijken van bepaalde immokantoren die kandidaat-huurders verplichten om huurbeloftes te ondertekenen. De kandidaat-huurder verbindt er zich concreet toe om de huurovereenkomst later te ondertekenen en geeft een som geld in bewaring die afgetrokken zal worden van de eerste maand huur indien de verhuurder erin toestemt een overeenkomst te tekenen met die huurder. De huurbelofte geldt voor een bepaalde periode. Gedurende die periode, zoekt de huurder niet verder en weet hij niet of hij de gelukkige zal zijn. Hij kan zijn belofte niet intrekken, ongeacht de reden, tenzij hij het in bewaring gegeven bedrag afstaat.

AMENDEMENT N° 75

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 1^{re}, en projet, insérer un article 217bis rédigé comme suit :

« Article 217bis – Interdiction des promesses de location

Le bailleur ou une agence immobilière agissant au nom du bailleur ne peut demander au candidat preneur de signer une promesse de location. ».

Justification

Cet article a pour but de lutter contre les pratiques de certaines agences immobilières qui imposent aux candidats locataires de signer des promesses de bail. Concrètement, le candidat-locataire s'engage à signer ultérieurement le bail et laisse en dépôt une somme d'argent qui sera déduite du premier mois de loyer, si le bailleur consent à conclure avec ce locataire-là. La promesse de location vaut pour un temps déterminée. Pendant ce laps de temps, le locataire est arrêté dans ses recherches, sans savoir s'il sera l'heureux élu. Il n'a pas la possibilité de se désister, quel que soit le motif, sauf à perdre le montant déposé.

AMENDEMENT NR. 76

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, paragraaf 4 te
vervangen als volgt:

“§ 4. De Regering belast de Paritaire
Huurcommissie ermee een verplicht te
gebruiken standaardmodel van
huurovereenkomst op te stellen.”.

Verantwoording

In deze bepaling worden twee wijzigingen
aangebracht.

Ten eerste, hoewel het de bedoeling van de
Regering was om de huurders en verhuurders
beter te kunnen informeren over hun
respectieve rechten en plichten, vinden we dat
die doelstelling enkel zal worden gehaald als
iedereen hetzelfde model gebruikt. Voorts zou
een verplicht model het mogelijk maken om de
gegevens op een veel efficiëntere, coherentere
en systematischere wijze te verzamelen dan als
er verschillende soorten overeenkomsten naast
elkaar blijven bestaan.

Ten tweede, is het coherenter dat het
vertegenwoordigers van eigenaars en huurders
zijn die, op basis van hun concrete ervaring, dat
standaardmodel van huurovereenkomst zo goed
mogelijk vaststellen.

AMENDEMENT N° 76

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218 en projet, remplacer le
paragraphe 4 par ce qui suit :

« § 4. Le Gouvernement charge la Commission
paritaire locative d'élaborer un modèle-type de
bail à valeur obligatoire. ».

Justification

Deux modifications sont apportées à cette
disposition.

Premièrement, si l'objectif du Gouvernement
était de pouvoir clarifier et mieux informer les
locataires et bailleurs sur leurs droits et
obligations respectifs, nous pensons que cet
objectif ne sera atteint que si tout le monde suit
le même modèle. Par ailleurs, un modèle
obligatoire permettrait de collecter les données
de manières beaucoup plus efficace, cohérente
et systématique que si diverses formes de
contrats continuent de coexister.

Deuxièmement, il est plus cohérent que ce
soient des représentants de propriétaires et de
locataires qui, sur la base d'une pratique
concrète, puissent établir au mieux ce modèle-
type de contrat.

AMENDEMENT NR. 77

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, de woorden "De Regering stelt een bijlage op" te vervangen door de woorden "Dat standaardmodel bevat een bijlage".

Verantwoording

Wijziging met het oog op coherentie met amendement nr. 76. Er wordt verwezen naar de verantwoording bij dat amendement.

AMENDEMENT N° 77

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, remplacer les mots « Le Gouvernement rédige » par les mots « Ce modèle-type comprend ».

Justification

Modification apportée par souci de cohérence avec l'amendement n° 76. Il est renvoyé à la justification de cet amendement.

AMENDEMENT NR. 78

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, tweede lid, 11°, de woorden “de inschakeling van de Paritaire Huurcommissie” in te voegen tussen het woord “arbitrage” en de woorden “of verzoening”.

Verantwoording

Vele organisaties die de huurders en studenten vertegenwoordigen vragen om te voorzien in de mogelijkheid om conflicten via een dergelijke commissie op te lossen. Het is bijgevolg aangewezen om die mogelijkheid nu al op te nemen bij de mogelijkheden om conflicten op te lossen.

AMENDEMENT N° 78

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, 11°, en projet, insérer les mots « le recours à la Commission paritaire locative » entre les mots « l'arbitrage, » et les mots « ou la conciliation ».

Justification

De nombreuses organisations de représentants des locataires ou des étudiants demandent la possibilité de pouvoir résoudre des conflits auprès d'une telle commission. Il est dès lors judicieux de pouvoir déjà inscrire cette modalité parmi les possibilités de règlements de conflit.

AMENDEMENT NR. 79

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, de
bepalingen onder 12° toe te voegen, luidende:

“12° de berekening van het bedrag van de
huurprijs van de woning geschiedt volgens de
berekenningswijze van het rooster van de
huurprijzen als bedoeld in artikel 225.”.

Verantwoording

Er wordt verwezen naar het rooster van de
huurprijzen als bedoeld in het ontworpen artikel
225, zoals geamendeerd. In het kader van het
doel om de huurders en eigenaars informatie te
verschaffen over hun rechten en plichten, is het
nodig om een verwijzing toe te voegen naar het
rooster van de huurprijzen teneinde de
toepassing ervan zo veel mogelijk aan te
moedigen.

AMENDEMENT N° 79

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, ajouter un 12°
rédigé comme suit :

« 12° le calcul du montant du loyer du logement
se fait suivant le mode de calcul de la grille des
loyers visée à l'article 225 ».

Justification

Il est fait référence à la grille des loyers visée à
l'article 225 en projet, tel qu'amendé. Dans le but
de poursuivre l'objectif d'informations des
locataires et propriétaires sur leurs droits et
obligations, il est nécessaire de rajouter une
référence à la grille des loyers pour stimuler un
maximum son application.

AMENDEMENT NR. 80

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 218, § 5, eerste lid, de bepalingen onder 13° toe te voegen, luidend als volgt:

“13° de huurder is verplicht een brandverzekering te sluiten voor het gehuurde goed en het bewijs daarvan te bezorgen aan de eigenaar binnen twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.”.

Verantwoording

Vandaag bestaat er geen wettelijke verplichting om een brandverzekering te sluiten, hoewel de verhuurder dat bij overeenkomst kan eisen. Nochtans is een aandeel van de huurders niet verzekerd en ze stellen zich bij eventuele schade aldus bloot aan zeer zware financiële aansprakelijkheden voor zichzelf en voor de verhuurders.

AMENDEMENT N° 80

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 218, § 5, alinéa 1^{er}, en projet, ajouter un 13° rédigé comme suit :

« 13° le preneur est dans l'obligation de contracter une assurance-incendie pour le bien loué et d'en apporter la preuve au propriétaire endéans les deux mois suivant la signature du contrat de bail ».

Justification

Il n'existe pas aujourd'hui d'obligation légale de contracter une assurance-incendie, bien que le bailleur puisse l'exiger par convention. Pourtant une proportion de locataires ne sont pas assurés, s'exposant, en cas de dégâts éventuels, à des responsabilités financières très lourdes pour eux ainsi que pour les bailleurs.

AMENDEMENT NR. 81

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 220, § 2, de woorden
“met indicatieve waarde” te schrappen en het
woord “verplicht” in te voegen vóór het woord
“standaardmodel”.

Verantwoording

Om elk geschil te voorkomen, is het belangrijk
om het standaardmodel van plaatsbeschrijving
verplicht te maken.

AMENDEMENT N° 81

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 220, § 2, en projet, remplacer les mots
« à valeur indicative » par le mot « obligatoire ».

Justification

Afin d'éviter tout litige, il est important de rendre
obligatoire le modèle-type d'état des lieux.

AMENDEMENT NR. 82

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

**In het ontworpen artikel 220, § 3, het eerste lid
als volgt te vervangen:**

“De plaatsbeschrijving wordt opgesteld door experts die onder de gewestelijke inspectiedienst ressorteren. De Regering kent de nodige personele en financiële middelen toe om die opdracht uit te voeren.”.

Verantwoording

Een plaatsbeschrijving is nodig om geschillen en interpretatieproblemen te vermijden. Het is belangrijk om de eigenaar wiens woning door de huurder zou zijn beschadigd, te beschermen, maar het is ook noodzakelijk toegang te hebben tot een betaalbare en vooral onpartijdige dienst in de relatie tussen verhuurder en huurder, teneinde eventuele vriendjespolitiek te voorkomen.

AMENDEMENT N° 82

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

**À l'article 220, § 3, en projet, remplacer
l'alinéa 1^{er} par ce qui suit :**

« L'état des lieux est établi par des experts relevant du service d'inspection régional. Le Gouvernement attribue les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de cette mission. ».

Justification

Avoir un état des lieux est nécessaire afin d'éviter des querelles et des problèmes d'interprétations. S'il est important de protéger le propriétaire dont le logement aurait été abîmé par le locataire, il est également indispensable d'avoir accès à un service financièrement abordable et surtout neutre dans la relation locative, afin d'éviter d'éventuels copinages.

AMENDEMENT NR. 83

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, paragraaf 2 te
vervolledigen met de volgende zin:

“Die verhoging van de huurprijs moet in ieder
geval worden verantwoord rekening houdend
met het in artikel 225 bedoelde rooster van de
huurprijzen.”.

Verantwoording

Zal tijdens de zitting worden gegeven.

AMENDEMENT N° 83

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 221 en projet, compléter le
paragraphe 2 par la phrase suivante :

« Dans tous les cas, cette augmentation du loyer
doit être justifiée au regard de la grille des loyers
visée à l'article 225. ».

Justification

Sera donnée en séance.

AMENDEMENT NR. 84

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 221, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 3. Indien de duur van de werken de duur overschrijdt die de Regering heeft vastgesteld met toepassing van artikel 221, § 1, 1^o, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs toekennen, tot het einde van de werken.”.

Verantwoording

Deze maatregel strekt ertoe de door deze ordonnantie vastgestelde grens te doen naleven.

AMENDEMENT N° 84

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 221 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application de l'article 221, § 1^{er}, 1^o, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer jusqu'au terme des travaux. ».

Justification

Cette mesure a pour but de rendre effective le respect de la limite prévue par la présente ordonnance.

AMENDEMENT NR. 85

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 224, § 1, de woorden
"drie maanden" te vervangen door de woorden
"de maand".

Verantwoording

Een werking met terugwerkende kracht tot drie maanden kan niet worden verantwoord. Er wordt overeengekomen dat de verhuurder de huur indexeert op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Indien hij dat niet op het gepaste moment doet, is hij daar als enige voor verantwoordelijk. Dit amendement brengt de werking met terugwerkende kracht terug tot één maand om ervoor te zorgen dat de index van de maand daadwerkelijk wordt bekendgemaakt en beschikbaar is.

AMENDEMENT N° 85

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

A l'article 224, § 1^{er}, en projet, remplacer les
mots « les trois mois » par les mots « le mois ».

Justification

Rien ne peut justifier un effet rétroactif sur trois mois. Il est convenu que le bailleur procède à l'indexation du loyer à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. S'il omet de le faire au moment opportun, il en assume seul la responsabilité. Cet amendement réduit l'effet rétroactif à 1 mois, pour s'assurer que l'indice du mois soit effectivement publié et disponible.

AMENDEMENT NR. 86

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 224, een paragraaf 3 toe te voegen, luidend als volgt:

“§ 3. Indien de lonen of sociale uitkeringen niet zijn geïndexeerd in de 12 maanden die de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst voorafgaan, kan de in paragraaf 1 bedoelde indexering niet worden toegepast.”.

Verantwoording

Het is de bedoeling om de huurder niet twee keer te benadelen in geval van een indexsprong van de lonen en sociale uitkeringen.

AMENDEMENT N° 86

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 224 en projet, ajouter un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. Si l'indexation des salaires ou des allocations sociales n'a pas eu lieu dans les 12 mois précédant la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, l'indexation prévue au paragraphe 1^{er} ne peut pas avoir lieu. ».

Justification

Il s'agit de ne pas pénaliser doublement le locataire en cas de saut d'index des salaires et des allocations sociales.

AMENDEMENT NR. 87

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 225 als volgt te vervangen:

“Artikel 225 – Rooster van huurprijzen

§ 1. De Regering stelt een verplicht rooster van huurprijzen vast, op basis van een voorstel van de bij artikel 216*bis* bedoelde Paritaire Huurcommissie. Het rooster van huurprijzen strekt ertoe de huurprijzen te berekenen op basis van objectieve criteria, teneinde de huurmarkt te reguleren.

§ 2. Het rooster van huurprijzen moet geleidelijk worden toegepast, volgens niveaus die per periode moeten worden bereikt.

§ 3. Het rooster van huurprijzen wordt opgesteld op basis van de niet-exhaustieve lijst die de volgende objectieve criteria bevat:

- 1° het aantal bewoonbare m²;
- 2° het aantal kamers zoals bepaald in artikel 4, § 1 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);
- 3° het jaar van de renovatie (of van de bouw indien het om een recente woning gaat);
- 4° de aan- of afwezigheid van een bad- of douchekamer;
- 5° de aan- of afwezigheid van een aparte keuken;
- 6° de schaal volgens het EPB-certificaat (energieprestatie van gebouwen);
- 7° de ligging van de woning: zone A, B of C zoals bepaald in artikel 10 van de GSV; dichtheid

AMENDEMENT N° 87

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Remplacer l'article 225 en projet par ce qui suit :

« Article 225 – Grille des loyers

§ 1^{er}. Le Gouvernement arrête une grille contraignante des loyers sur la base d'une proposition de la Commission paritaire locative visée à l'article 216*bis*. La grille des loyers vise à calculer les prix des loyers sur la base de critères objectifs afin de réguler le marché locatif.

§ 2. La grille des loyers doit être appliquée de manière progressive selon des paliers à atteindre par période.

§ 3. La grille des loyers est établie sur la base de la liste non exhaustive reprenant les critères objectifs suivants :

- 1° le nombre de m² habitables ;
- 2° le nombre de chambres telles que définies à l'article 4, § 1^{er}, du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- 3° l'année de rénovation (ou de construction si le logement est récent) ;
- 4° la présence ou non d'une salle de bain ou d'une salle de douche ;
- 5° la présence ou non d'une cuisine isolée du séjour ;
- 6° l'échelle attribuée par le certificat PEB (performance énergétique du bâtiment) ;
- 7° la localisation du logement : zones A, B ou C telles que définies par l'article 10 du

van de wijk; nabijheid van een groene ruimte; toegang tot winkels en voorzieningen;	RRU ; densité du quartier ; proximité avec un espace vert ; accès aux commerces et aux équipements ;
8° de aan- of afwezigheid van een balkon of een terras;	8° la présence ou non d'un balcon ou d'une terrasse ;
9° de aan- of afwezigheid van een tuin;	9° la présence ou non d'un jardin ;
10° de aan- of afwezigheid van een bergruimte buiten de woning (kelder, zolder, bergruimte op de overloop...);	10° la présence ou non d'un espace de rangement en dehors du logement (cave, grenier, pièce de rangement sur palier...) ;
11° de aan- of afwezigheid van een garage;	11° la présence ou non d'un garage ;
12° de aan- of aanwezigheid van een lift.	12° la présence ou non d'un ascenseur.
§ 4. De Regering kan de in § 1 bedoelde lijst wijzigen op basis van een gelijklopend advies van de Paritaire Huurcommissie.”.	§ 4. Le Gouvernement peut modifier la liste visée au § 1 ^{er} sur la base d'un avis conforme de la Commission paritaire locative. ».

Verantwoording

Om een forse stijging van de prijzen en buitensporige huurprijzen te bestrijden, dient er een dwingend rooster van huurprijzen te worden vastgesteld. Een rooster van referentiehuurprijzen volstaat niet om de huurders te beschermen.

Justification

Pour lutter contre l'explosion des prix et les loyers abusifs, il est nécessaire d'arrêter une grille des loyers qui soit contraignante. Une grille indicative n'est pas suffisante pour protéger les locataires.

AMENDEMENT NR. 88

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, paragrafen 1 en 2
als volgt door een nieuwe paragraaf te
vervangen:

“§ 1. Onderverhuring en overdracht van huur
blijven geregeld door artikel 1717 van het
Burgerlijk Wetboek.”.

Verantwoording

Wij zien de noodzaak niet in om de
onderverhuring of de overdracht van huur te
verbieden. Dergelijk verbod zal zeer nadelige
gevolgen hebben voor de studenten, die
nochtans vragende partij waren voor soepelere
regels voor de onderverhuring.

AMENDEMENT N° 88

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 230 en projet, remplacer les
paragrophes 1^{er} et 2 par un nouveau paragraphe
rédigé comme suit :

« § 1^{er}. La sous-location et la cession du bail
restent régies par l'article 1717 du Code civil. ».

Justification

Il n'y a pas lieu d'interdire la sous-location ou la
cession d'un bail. Une telle interdiction aura des
conséquences très dommageables pour les
étudiants, qui réclamaient pourtant un
assouplissement des règles en matière de sous-
location.

AMENDEMENT NR. 89
(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 230, § 5, het derde en
het vierde lid te doen vervallen.

Verantwoording

Zie verantwoording bij amendement nr. 88.

AMENDEMENT N° 89
(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 230, § 5, en projet, supprimer les
alinéas 3 et 4.

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 88.

AMENDEMENT NR. 90
(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, een afdeling 10 met een artikel 233*bis* in te voegen, luidend:

“Afdeling 10 – Illegale uitzettingen

Art. 233*bis*. De verhuurder die zonder uitvoerbare titel de huurder uitgezet heeft, moet aan de verhuurder een vergoeding betalen equivalent aan 18 maanden huurgeld.”.

Verantwoording

Inzake huurovereenkomsten, legt artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek (krachtens hetwelk het uitdrukkelijk ontbindend beding voor niet geschreven wordt gehouden) de interventie van de rechter op om eventueel een einde te stellen aan de overeenkomst ingeval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Burgerlijke fout die in het algemeen aan een strafrechtelijk misdrijf gekoppeld wordt: schending van de woonplaats. Vandaag bestaat er echter geen enkele burgerrechtelijke sanctie tegen ongeoorloofde uitzettingen.

Er moet een strenge straf opgelegd kunnen worden die de verhuurder doet afzien van uitzettingen en die de huurder die uitgezet is, aanspoort om naar de rechter te stappen met het oog op schadevergoeding. Wij stellen voor om hetzelfde bedrag toe te kennen als in het ontworpen artikel 237, § 2, te weten 18 maanden huurgeld.

AMENDEMENT N° 90
(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, en projet, insérer une section 10, contenant un article 233*bis*, rédigée comme suit :

« Section 10 – Expulsions illégales

Art. 233*bis*. Le bailleur qui a expulsé le preneur sans titre exécutoire doit au preneur une indemnité équivalente à 18 mois de loyer. ».

Justification

En matière de bail, l'article 1762*bis* du Code civil (en vertu duquel la clause résolutoire expresse est réputée non écrite) impose le passage devant un juge pour éventuellement mettre fin au contrat, en cas de non-respect, par le preneur, de ses obligations. Faute civile généralement couplée à une infraction pénale : la violation de domicile. Il n'existe pourtant aujourd'hui aucune sanction civile contre les expulsions sauvages.

Il s'agit d'introduire une sanction forte, qui serve à la fois à dissuader le bailleur de pratiquer des expulsions, mais également à stimuler également le locataire ayant subi une expulsion d'effectuer les démarches auprès de la justice pour obtenir réparation. Nous proposons de fixer le même montant que celui prévu à l'article 237, § 2, en projet, à savoir 18 mois de loyers.

AMENDEMENT NR. 91

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 2, derde lid, de
eerste twee zinnen als volgt te vervangen:

“De opzegging vermeldt de identiteit van de
persoon die het goed zal betrekken en het bewijs
van de band van verwantschap met de
verhuurder. De verhuurder moet de band van
verwantschap bewijzen.”.

Verantwoording

Het bewijs van de band van verwantschap met
de verhuurder moet automatisch bezorgd
worden aan de huurder, en niet op zijn verzoek.

AMENDEMENT N° 91

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 2, alinéa 3, en projet, remplacer
les deux premières phrases par ce qui suit :

« Le congé mentionne l'identité de la personne
qui occupera le bien loué et la preuve de son lien
de parenté avec le bailleur. Le bailleur doit
apporter la preuve du lien de parenté. ».

Justification

La preuve du lien de parenté avec le bailleur doit
être présentée au preneur de manière
automatique et non pas suite à la demande du
preneur.

AMENDEMENT NR. 92

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 2, vierde lid, de
laatste zin te schrappen.

Verantwoording

Er is geen reden om te voorzien in
uitzonderingen op de regels zoals vastgesteld in
het ontworpen artikel 237, § 2.

AMENDEMENT N° 92

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 2, alinéa 4, en projet,
supprimer la dernière phrase.

Justification

Il n'y a pas lieu de créer des exceptions à la règle
définie dans l'article 237, § 2, en projet.

AMENDEMENT NR. 93

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 3, het zevende
lid te doen vervallen.

Verantwoording

Zie verantwoording bij amendement nr. 92.

AMENDEMENT N° 93

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 3, en projet, supprimer
l'alinéa 7.

Justification

Voir la justification de l'amendement n° 92.

AMENDEMENT NR. 94

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, paragraaf 4 te
doen vervallen.

Verantwoording

Het is niet aangewezen om de verhuurder de
mogelijkheid te bieden om een
huurovereenkomst zonder reden te verbreken.
De in de ordonnantie opgenomen
verbrekingsclausules zijn voldoende om de
verhuurder te beschermen tegen elke schade.

AMENDEMENT N° 94

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237 en projet, supprimer le
paragraphe 4.

Justification

Il n'y a pas lieu de permettre au bailleur de
rompre un contrat de bail sans motif. Les clauses
de rupture prévue par l'ordonnance sont
suffisantes pour mettre le bailleur à l'abri de tout
préjudice.

AMENDEMENT NR. 95

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het tweede lid te doen vervallen.

Verantwoording

Indien de huurder de opzegtermijn van drie maanden naleeft, is de verhuurder beschermd tegen de nadelige gevolgen van de leegstand van zijn huurwoning. De bepalingen over de vergoedingen die door de huurder verschuldigd zijn dateren van 1991. Sindsdien is het aanbod van betaalbare woningen sterk verminderd. De huurprijzen zijn veel sterker gestegen dan de gezondheidsindex en de kloof wordt steeds groter. Een eis tot dergelijke vergoedingen dreigt thans het risico op schulden bij de huurder te vergroten.

AMENDEMENT N° 95

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, supprimer l'alinéa 2.

Justification

Si le preneur respecte le préavis de 3 mois, le bailleur est protégé du préjudice du vide locatif. Le dispositif relatif aux indemnités dues par le preneur date de 1991. Depuis lors, l'offre de logements abordables s'est fortement réduite. Les loyers ont augmenté bien plus que l'indice santé et l'écart ne cesse de se creuser. Actuellement, exiger de telles indemnités revient à augmenter le risque d'endettement du preneur.

AMENDEMENT NR. 96
(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 237, § 5, het derde lid
te doen vervallen.

Verantwoording

Het lid is overbodig gelet op het wegvallen van
paragraaf 4.

AMENDEMENT N° 96
(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 237, § 5, en projet, supprimer
l'alinéa 3.

Justification

Cet alinéa est rendu caduc par la suppression du
paragraphe 4.

AMENDEMENT NR. 97

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het eerste lid aan
te vullen met de volgende zin:

“De huurovereenkomst van korte duur kan niet
worden gesloten voor een duur van minder dan
één jaar.”.

Verantwoording

De mogelijkheid om huurovereenkomsten te
sluiten van minder dan één jaar is een
mogelijkheid die de huurders te kwetsbaar
maakt.

AMENDEMENT N° 97

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 238 en projet, compléter l'alinéa 1^{er}
par la phrase suivante :

« Le bail de courte durée ne peut pas être conclu
pour une durée inférieure à un an. ».

Justification

La possibilité de conclure des baux d'une durée
inférieure à un an est un facteur trop fragilisant
pour les preneurs.

AMENDEMENT NR. 98
(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 238, het tweede lid als volgt te vervangen:

“Zij kan alleen worden verlengd met een huurovereenkomst van lange duur.”.

Verantwoording

Het overdreven gebruik van huurovereenkomsten van korte duur moet worden beperkt.

AMENDEMENT N° 98
(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 238 en projet, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Il ne peut pas être prorogé autrement que par un contrat de longue durée. ».

Justification

Il convient de limiter le recours excessif aux baux de courte durée.

AMENDEMENT NR. 99

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 240, het eerste lid als volgt te vervangen:

“Onverminderd artikel 221, moet elke herziening van de huurprijs worden verantwoord rekening houdend met het in artikel 225 bedoelde rooster van de huurprijzen teneinde na te gaan of nieuwe criteria in aanmerking kunnen worden genomen voor de berekening van de huurprijs.”.

Verantwoording

Om elke onverantwoorde verhoging van de huurprijs te voorkomen, moet rekening worden gehouden met het rooster van de huurprijzen.

AMENDEMENT N° 99

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 240 en projet, remplacer l'alinéa 1^{er} par ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article 221, toute révision du loyer doit être justifiée au regard de la grille des loyers visée à l'article 225, afin de vérifier si de nouveaux critères peuvent être pris en compte dans le calcul du loyer. ».

Justification

Pour éviter toute révision du loyer non justifiée, il est nécessaire de s'en remettre à la grille des loyers.

AMENDEMENT NR. 100
(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk III, afdeling 5, een artikel 248bis in te voegen, luidend:

“Art. 248bis. De Regering wordt belast met de oprichting van een Universeel Huurwaarborgfonds met als doel wederzijdse huurwaarborgen te verstrekken. Het Fonds wordt belast met:

- 1° de ontvangst van de huurwaarborgen van de huurders. Ingeval de huurder ervoor kiest zijn huurwaarborg progressief samen te stellen, wordt het Fonds belast met de follow-up van die betalingen;
- 2° de terugbetaling van de verhuurders ingeval van schade op het einde van de huurovereenkomst;
- 3° indien nodig, de bemiddeling tussen verhuurder en de huurder over de bedragen die aan de verhuurder terugbetaald moeten worden;
- 4° de meeneembaarheid van de huurwaarborg wanneer het gezin verhuist.

Het Fonds is universeel en moet bij elke huurovereenkomst ingeschakeld worden.”.

Verantwoording

De verhuurders varen ook wel bij een dergelijk fonds, omdat dit hun schadevergoeding kan regelen, ook al heeft de huurder de waarborg nog niet helemaal samengesteld. Voor de huurders, is het bedrag van de waarborg vaak een objectieve rem op hun recht op huisvesting.

AMENDEMENT N° 100
(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Au titre XI, chapitre III, section 5, en projet, insérer un article 248bis rédigé comme suit :

« Art. 248bis. Le Gouvernement est chargé de créer un Fonds universel de garantie locative dont le but est la mutualisation des garanties locatives. Ce Fonds est chargé :

- 1° de réceptionner les garanties locatives des locataires. Dans le cas où le locataire choisit de constituer progressivement sa garantie, le Fonds est chargé du suivi de ces paiements ;
- 2° de rembourser les bailleurs en cas de dommages en fin de bail ;
- 3° d'assurer si nécessaire une médiation entre le bailleur et le preneur concernant les montants à rembourser au bailleur ;
- 4° d'assurer la portabilité de la garantie locative si le ménage change de logement.

Le Fonds a un caractère universel et obligatoire pour tout contrat de bail. ».

Justification

Un tel fonds est aussi favorable aux bailleurs car il permet également d'assurer leur indemnisation, même si la garantie n'a pas encore été entièrement constituée par le preneur. Pour les locataires, le montant des garanties constitue souvent un frein objectif pour réaliser leur droit au logement.

AMENDEMENT NR. 101

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 249 als volgt te vervangen:

“Artikel 249 – Plaatsing van de waarborg

§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, stuurt de huurder aan de verhuurder via aangetekende zending een ingebrekestelling met het verzoek om de waarborg binnen een maand terug te betalen en die te storten op een geïndividualiseerde rekening zoals bedoeld in artikel 248, § 2, 1°.

De verhuurder moet aan de huurder intresten tegen het gemiddelde marktpcentage betalen voor het bedrag van de waarborg, te rekenen vanaf de betaling ervan, met het wettelijk percentage als minimum.

Bij gebrek aan uitvoering van voorgaande bepalingen, legt de vrederechter de terugbetaling van de waarborg op, verhoogd met de wettelijke intresten, alsook de storting ervan op een geïndividualiseerde rekening die op naam van de huurder geopend wordt. De rechter kan de huurder een vergoeding toekennen gelijk aan zes maanden huurgeld.

§ 2. Indien de verhuurder, op het einde van de huurovereenkomst, nog altijd in het bezit is van de waarborg, moet hij aan de huurder, de intresten tegen het gemiddelde marktpcentage betalen voor het bedrag van de waarborg, te rekenen vanaf de betaling ervan, met het wettelijk percentage als minimum.”.

AMENDEMENT N° 101

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Remplacer l'article 249 en projet par ce qui suit :

« Article 249 – Placement de la garantie

§ 1^{er}. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, le preneur adresse au bailleur, par lettre recommandée, une mise en demeure demandant la restitution de la garantie dans un délai d'un mois, en vue de la déposer sur un compte individualisé tel que mentionné à l'article 248, § 2, 1°.

Le bailleur est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec comme minimum le taux légal.

À défaut d'exécution, le Juge de paix impose la restitution de la garantie, majorée d'intérêts au taux légal, ainsi que son dépôt sur un compte individualisé ouvert au nom du preneur. Le juge peut accorder au preneur une indemnité d'un montant équivalent à 6 mois de loyer.

§ 2. Si, en fin de bail, le bailleur est toujours en possession de la garantie, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci, avec comme minimum le taux légal. ».

Verantwoording

De bedoeling van deze forfaitaire vergoeding bestaat er wel degelijk in om de verhuurders niet te verleiden tot illegale praktijken. In 2009 heeft de dienst voor de bestrijding van de armoede bevestigd dat, in Brussel, een derde van de waarborgen illegaal in handen was van de verhuurder.

Justification

Le but de cette indemnité forfaitaire est bien de dissuader les bailleurs d'avoir recours à des pratiques illégales. En effet, En 2009, le service de lutte contre la pauvreté affirmait qu'à Bruxelles, un tiers des garanties étaient entre les mains du bailleur, en toute illégalité.

AMENDEMENT NR. 102

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 253, § 2, het tweede lid te doen vervallen.

Verantwoording

Het is niet altijd mogelijk om het bewijs van inschrijving binnen twee maanden voor te leggen. Overeenkomstig de wetgeving van de Federatie Wallonië-Brussel, hebben de instellingen tijd tot het einde van de betaling van de inschrijvingsvergoedingen (tot januari) om het bewijs van inschrijving te bezorgen. Indien de student problemen ondervonden heeft om zijn inschrijvingskosten te betalen en hij niet in staat is om zijn kosten onmiddellijk te betalen, kan het gebeuren dat hij door zijn school geschrapt wordt en hij dus geen bewijs kan voorleggen. Hij zou zo tweemaal gestraft worden: op schoolvlak, als gevolg van een te hoge kostprijs voor zijn studies, en in zijn persoonlijke levenssfeer, als huurder.

AMENDEMENT N° 102

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 253, § 2, en projet, supprimer l'alinéa 2.

Justification

Il n'est pas toujours possible de pouvoir apporter la preuve de son inscription dans un délai de deux mois. En effet, selon la législation de la Fédération Wallonie-Bruxelles, les établissements ont jusqu'à la fin du paiement des indemnités d'inscription (c'est-à-dire jusqu'en janvier) pour fournir la preuve de l'inscription. Par ailleurs, si l'étudiant a eu une complication pour payer ses frais d'inscription et qu'il n'est pas capable d'honorer ses frais directement, il peut être radié de son établissement scolaire et n'avoir dès lors aucune preuve à communiquer. Il serait ainsi doublement pénalisé : scolairement, à cause du coût trop élevé des études, et dans sa relation privée locative.

AMENDEMENT NR. 103

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 254 te vervangen als volgt:

"Artikel 254 – Label

§ 1. De huurwoningen bestemd voor studenten kunnen een specifiek label krijgen.

§ 2. De Regering stelt, samen met de representatieve studentenorganisaties en de organisaties bedoeld bij artikel 216bis, § 1, 2°, de nauwkeurige criteria vast waaraan de woningen moeten voldoen om het label te krijgen. Die criteria moeten ertoe strekken een minimale kwaliteit inzake gezondheid en veiligheid van de woning, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit en betaalbaarheid te garanderen. Die criteria moeten regelmatig opnieuw geëvalueerd worden door de Regering en de betrokken actoren.

§ 3. De Regering stelt de nadere regels voor de controle en sancties bij niet-naleving van de criteria vast, alsook de mogelijkheden voor de huurder om beroep in te stellen bij de Paritaire Huurcommissie.

§ 4. De lijst van de woningen die het label hebben gekregen, moet worden bekendgemaakt en beschikbaar gesteld op een informaticaplatform."

Verantwoording

Een label kan van nut zijn in de strijd tegen problemen met de kwaliteit en de toegankelijkheid van de studentenwoningen. Zonder controle-instrument of sancties dreigt het label evenwel een dode letter te blijven.

Voorts vinden we het noodzakelijk om de grote principes die op een dergelijk label van toepassing zijn, te preciseren.

AMENDEMENT N° 103

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

Remplacer l'article 254 en projet par ce qui suit :

« Article 254 – Label

§ 1^{er}. Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique.

§ 2. Le Gouvernement fixe, avec les organisations représentatives des étudiants et les organisations visées à l'article 216bis, § 1^{er}, 2°, les critères précis auxquels les logements doivent répondre afin de se voir attribuer ce label. Ces critères doivent viser à assurer une qualité de salubrité et de sécurité minimale du logement, une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, et une accessibilité financière. Ces critères doivent être réévalués régulièrement par le Gouvernement et les acteurs concernés.

§ 3. Le Gouvernement arrête les modalités de contrôle et de sanction en cas de non-respect de ces critères, ainsi que les possibilités, pour le preneur, de recours auprès de la Commission paritaire locative.

§ 4. La liste des logements ayant obtenu le label doit être publiée et rendue accessible sur une plateforme informatique. ».

Justification

Un label pourrait aider à lutter contre des problèmes de qualité et d'accessibilité des logements étudiants. Cependant, sans outil de contrôle ou de sanction, ce label risque de rester lettre morte.

Par ailleurs, il nous semble nécessaire de préciser quelque peu les grands principes qui vont dicter l'élaboration d'un pareil label.

AMENDEMENT NR. 104

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

**In het ontworpen artikel 255, een derde lid toe
te voegen, luidend als volgt:**

“Onderverhuring is toegestaan voor de hele woning en vereist geen voorafgaande toestemming van de eigenaar. De hoofdhuurder blijft evenwel verantwoordelijk tegenover zijn verhuurder ingeval de onderverhuurder in gebreke blijft. De Regering stelt, in samenspraak met de representatieve studentenorganisaties en het AES, een standaardmodel van onderhuurovereenkomst vast.”.

Verantwoording

De huurovereenkomst voor een studentenwoning loopt 12 maanden. Het is belangrijk om onderverhuring toe te staan, opdat de student zijn kosten kan beperken tijdens de zomer of in geval van stages of Erasmus-programma's in het buitenland. Dit verzoek gaat uit van de Fédération des étudiants francophones.

AMENDEMENT N° 104

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

**À l'article 255 en projet, ajouter un alinéa 3
rédigé comme suit :**

« La sous-location est autorisée, et ce, pour l'ensemble du bien. Elle ne nécessite pas l'autorisation préalable du propriétaire, mais le preneur principal reste responsable envers son bailleur, en cas de défaut du sous-locataire. Le Gouvernement arrête, en coordination avec les organisations représentatives des étudiants et le SNP, un modèle-type de contrat de sous-location. ».

Justification

Le contrat de bail étudiant est prévu pour une période de 12 mois. Il est important de permettre la sous-location afin que l'étudiant puisse réduire ses frais pendant l'été ou en cas de stages ou d'Erasmus à l'étranger. Cette demande émane de la Fédération des étudiants francophones.

AMENDEMENT NR. 105

(van mevrouw Mathilde EL BAKRI en
de heer Michaël VERBAUWHEDE)

Artikel 12

In het ontworpen artikel 256, § 3, het tweede lid aan te vullen met de woorden "en rekening houdend met het in artikel 225 bedoelde rooster van de huurprijzen."

Verantwoording

Het amendement zorgt voor coherentie met de criteria die noodzakelijk zijn om de huurprijzen vast te stellen.

AMENDEMENT N° 105

(de Mme Mathilde EL BAKRI et
M. Michaël VERBAUWHEDE)

Article 12

À l'article 256, § 3, en projet, compléter l'alinéa 2 par les mots « et suivant la grille des loyers visée à l'article 225 ».

Justification

Cet amendement permet de rester en cohérence avec les critères nécessaires pour fixer les loyers.

AMENDEMENT NR. 106
(van de heer Alain MARON)

Artikel 12

Het ontworpen artikel 225 als volgt te vervangen:

“Art. 225. De Regering stelt een rooster van referentiehulprijzen vast, waarnaar de partijen kunnen verwijzen. Dat rooster is gebaseerd op interne en externe criteria van de woning.”.

Verantwoording

De zinsnede “zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt” is zowel dubbelzinnig als overbodig.

De woorden “zich op kunnen baseren” wijzen er al op dat er geen verplichting is.

Waarom wordt voorts vermeld dat er geen verplichting voor de eigenaar is, maar wordt dat niet vermeld voor de verhuurder?

AMENDEMENT N° 106
(de M. Alain MARON)

Article 12

Remplacer l'article 225 en projet par ce qui suit :

« Art. 225. Le Gouvernement arrête une grille de référence des loyers, à laquelle pourront se référer les parties. Cette grille est construite sur la base de critères internes et externes au logement. ».

Justification

Le membre de phrase supprimé par rapport au projet (« sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire ») est à la fois ambigu et superfétatoire.

Les mots « pourront se référer » indiquent déjà qu'il n'y a pas d'obligation.

Par ailleurs, pourquoi faire référence à l'absence de contrainte pour le propriétaire et pas pour le locataire ?

AMENDEMENT NR. 107
(van de heer Alain MARON)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225ter in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 225ter. Onverminderd de specifieke verplichtingen van de openbare vastgoedoperatoren, dienen de verhuurders een redelijke huur te vragen voor de gebouwen die dienen als hoofdverblijfplaats van de huurder, rekening houdend met de kenmerken van het verhuurde goed.”.

Verantwoording

Het is belangrijk om het begrip “redelijke huurprijs” in de Code in te voeren. Voor ons hangt dat begrip op het eerste gezicht samen met verhuring als goede huisvader. Een redelijke huurprijs betekent een bedrag dat in redelijke mate evenredig is met de intrinsieke kenmerken en de algemene staat van het goed.

In voorkomend geval, maakt het begrip het mogelijk dat er achteraf een nauwkeurigere definitie wordt ingevoerd en dat er zelfs geleidelijk rechtspraak rond dat begrip tot stand gebracht wordt.

AMENDEMENT N° 107
(de M. Alain MARON)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225ter rédigé comme suit :

« Art. 225ter. Sans préjudice des obligations spécifiques pesant sur les opérateurs immobiliers publics, les bailleurs sont tenus, pour les immeubles servant de résidence principale au preneur, de proposer un loyer raisonnable eu égard aux caractéristiques du bien loué. ».

Justification

Il est important d'introduire la notion de « loyer raisonnable » dans le code. Nous l'entendons en tout cas de prime abord comme une notion liée à la mise en location en bon père de famille. Un loyer raisonnable signifie un montant raisonnablement proportionné aux caractéristiques intrinsèques du bien et à son état général.

Le cas échéant, cette notion permet aussi l'instauration ultérieure d'une définition plus précise, voire la construction progressive d'une jurisprudence autour du concept.

AMENDEMENT NR. 108/1 in hoofdorde
(van de heer Alain MARON)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225^{quater} in te voegen, luidend als volgt:

“225^{quater}. Indien de huurprijs overdreven is, gelet op de kenmerken van het verhuurde goed, heeft de huurder het recht om een vermindering te vragen.

De huurprijs is overdreven wanneer hij aanzienlijk hoger is dan het bedrag in het bij artikel 225 bedoelde rooster van de referentiehuurprijzen, zonder dat zulks verantwoord wordt door de specifieke kenmerken van de woning, zoals de omgeving, de architectuur, het gebruik van een tuin of terras of de aanwezigheid van meer comfort dan in een gemiddelde woning.

De huurprijs kan eveneens als overdreven worden beschouwd wanneer hij niet hoger is dan het bedrag in het voornoemde rooster, maar de huurder aantoonde dat de woning, wat de voorgaande criteria betreft, aanzienlijk lagere kwaliteitskenmerken vertoonde.

De Regering kan een niet-exhaustieve lijst vaststellen van kenmerken die een afwijking van het voornoemde rooster verantwoorden.

Behoudens instemming van de partijen, mag de rechter enkel het bedrag van de vervallen huurgelden verlagen na indiening van het verzoek.”.

Verantwoording

Het gaat erom de rechter te machtigen om de huurbedragen die onmiskenbaar overdreven zijn, gelet op het verhuurde goed, alle kenmerken en de staat ervan, te verlagen.

AMENDEMENT N° 108/1 à titre principal
(de M. Alain MARON)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225^{quater} rédigé comme suit :

« 225^{quater}. Si le montant du loyer est excessif eu égard aux caractéristiques du bien loué, le preneur a le droit d'en demander la diminution.

Le montant du loyer est excessif s'il dépasse sensiblement la grille de référence des loyers visée à l'article 225, sans que cela soit justifié par les caractéristiques propres du logement, telles que son environnement, son architecture, l'usage d'un jardin ou d'une terrasse, ou la présence de commodités supérieures à la moyenne.

Le montant du loyer peut également être jugé excessif lorsqu'il ne dépasse pas la grille précitée, si le locataire établit, pour les critères qui précèdent, que le logement présente des caractéristiques de qualité sensiblement inférieures.

Le Gouvernement peut arrêter une liste non exhaustive de caractéristiques qui justifient un écart par rapport à la grille précitée.

Sauf accord des parties, le juge ne peut diminuer que le montant des loyers échus après l'introduction de la demande. ».

Justification

Il s'agit d'habiliter le juge à diminuer des montants de loyer qui seraient notoirement abusifs au regard du bien loué, de l'ensemble de ses caractéristiques et de son état.

Het gaat er eveneens om gebruik te maken van de roosters waarin artikel 12 van het ontwerp (nieuw artikel 225 van de Code) voorziet.

Zo niet, kunnen de roosters in de praktijk inflatoire gevolgen hebben (de eigenaars zouden de huurprijzen verhogen als ze onder de bedragen van het rooster zouden verhuren) en nooit leiden tot een beperking of verlaging van overdreven huurprijzen.

Il s'agit aussi de faire usage des grilles prévu par l'article 12 du projet (nouvel article 225 du Code).

Sans cela, les grilles risquent d'avoir des effets concrets inflationnistes (les propriétaires alignant à la hausse les loyers, s'ils louaient en dessous des montants de la grille) et jamais des effets de limitation ou de baisse des loyers abusifs.

AMENDEMENT NR. 108/2 in bijkomende orde
(van de heer Alain MARON)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een artikel 225^{quater} in te voegen, luidend als volgt:

“Art. 225^{quater}. De rechter kan het bedrag van de huurprijzen wijzigen als de huurder daartoe een verzoek indient en kan aantonen dat de huurprijs hoger is dan een redelijk bedrag gelet op het bij artikel 224 bedoelde rooster van de referentiehurprijzen, de algemene staat van het goed en het al dan niet beheer als een goede huisvader vanwege de verhuurder.”.

Verantwoording

Het gaat erom de rechter te machtigen om de huurbedragen die onmiskenbaar overdreven zijn, gelet op het verhuurde goed, alle kenmerken en de staat ervan, te verlagen.

Het gaat er eveneens om gebruik te maken van de roosters waarin artikel 12 van het ontwerp (nieuw artikel 225 van de Code) voorziet.

Zo niet, kunnen de roosters in de praktijk inflatoire gevolgen hebben (de eigenaars zouden de huurprijzen verhogen als ze onder de bedragen van het rooster zouden verhuren) en nooit leiden tot een beperking of verlaging van overdreven huurprijzen.

AMENDEMENT N° 108/2 à titre subsidiaire
(de M. Alain MARON)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225^{quater} rédigé comme suit :

« Art. 225^{quater}. Le juge peut modifier le montant des loyers si le preneur en fait la demande et qu'il peut justifier du fait que le montant du loyer dépasse un montant raisonnable, sur la base de la grille de référence des loyers visée à l'article 225, de l'état général du bien et d'une gestion ou non en bon père de famille de la part du bailleur. ».

Justification

Il s'agit d'habiliter le juge à diminuer des montants de loyer qui seraient notoirement abusifs au regard du bien loué, de l'ensemble de ses caractéristiques et de son état.

Il s'agit aussi de faire usage de la grille prévue par l'article 12 du projet (nouvel article 225 du Code).

Sans cela, cette grille risque d'avoir des effets concrets inflationnistes (les propriétaires alignant à la hausse les loyers, s'ils louaient en dessous des montants de la grille) et jamais des effets de limitation ou baisse des loyers abusifs.

AMENDEMENT NR. 109
(van de heer Alain MARON)

Artikel 12

In de ontworpen titel XI, hoofdstuk II, afdeling 4, een nieuw artikel 225quinquies in te voegen, luidend:

“Art. 225quinquies. Het in artikel 225quater vermelde recht kan, in voorkomend geval, voor rekening van de huurder, eveneens worden uitgeoefend door het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn dat hem steun verleent.”.

Verantwoording

Voor kwetsbare personen, is het nog minder vanzelfsprekend om juridische stappen te ondernemen tegen hun eigenaar. Dit artikel biedt het OCMW de mogelijkheid om dat te doen voor rekening van de huurder aan wie het steun verleent.

AMENDEMENT N° 109
(de M. Alain MARON)

Article 12

Au titre XI, chapitre II, section 4, en projet, insérer un article 225quinquies rédigé comme suit :

« Art. 225quinquies. Le droit énoncé à l'article 225quater peut également être exercé, le cas échéant, pour le compte du preneur, par le centre public d'action sociale qui lui accorde une aide. ».

Justification

Pour le public le plus précarisé, il est encore moins évident d'entreprendre une action judiciaire contre son propriétaire. Cet article permet au CPAS de le faire pour le compte du locataire auquel il accorde une aide.