



Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Avant-projet d'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 20 de la loi spéciale du 8 août 1980 'de réformes institutionnelles';

Vu l'article 8, alinéa 1er, de la loi spéciale du 12 janvier 1989 'relative aux Institutions bruxelloises';

Vu l'article 218 du Code bruxellois du Logement, inséré par l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Considérant le nouvel article 218, §5 prévoyant que « Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants:

- 1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé;
- 2° une explication sur la nature d'une règle impérative;
- 3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement;
- 4° la durée du bail;
- 5° les possibilités de révision du loyer;
- 6° l'indexation;
- 7° les charges;
- 8° les règles établies en matière de réparations locatives;
- 9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes;
- 10° les dispositions liées au changement de propriétaire;
- 11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Voorontwerp van uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een verklarende bijlage in toepassing van artikel 218, §5 van de Brusselse Huisvestingscode.

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen';

Gelet op artikel 8, eerste lid, van de bijzondere wet van 12 januari 1989 'met betrekking tot de Brusselse Instellingen';

Gelet op artikel 218 van de Brusselse Huisvestingscode, ingevoegd door de ordonnantie van 27 juli 2017 met oog op de regionalisering van de huurovereenkomst tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Overwegende het nieuwe artikel 218, §5 dat bepaalt dat "De Regering stelt een bijlage op met een toelichting van de wettelijke bepalingen betreffende de volgende elementen:

- 1° de aangenomen bepalingen inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen en hun gedetailleerde inhoud;
- 2° een uitleg over de aard van een dwingende regel;
- 3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie;
- 4° de duur van de huurovereenkomst;
- 5° de mogelijkheden om de huurprijs te herzien;
- 6° de indexering;
- 7° de lasten;
- 8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen;
- 9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen;
- 10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar;
- 11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

23-03-2018

RAAD VAN STATE
WETGEVING

différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article. » ;

Vu l'avis du Conseil consultatif du Logement, donné le 23 février 2018;

Vu l'avis du Conseil d'État du XXX;

Sur la proposition du Ministre qui a le logement dans ses attributions;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

Article unique.

Il est établi une annexe explicative. Le modèle est visé à l'annexe 1 du présent arrêté.

Bruxelles, le

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd. ";

Gelet op het advies van de Adviesraad voor Huisvesting, gegeven op 23 februari 2018;

Gelet op het advies van de Raad van State van XXX;

Op voordracht van de minister die bevoegd is voor Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1.

Er wordt een verklarende bijlage opgesteld. Het model is beoogd in bijlage 1 van dit besluit.

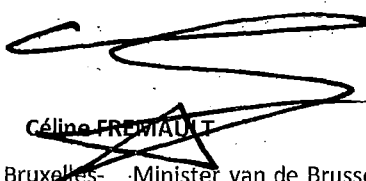
Brussel,

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

Rudi VERVOORT

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,


Céline FREMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie.

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie.

Annexe à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement

CONSEIL D'ETAT
LEGISLATION

23-03-2018

RAAD VAN STATE
WETGEVING

« Annexe 1 – annexe explicative au Contrat de bail

1) Que visent les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire ?



Ce sont des exigences qui doivent être respectées par tous les logements bruxellois.

Le Code du Logement prévoit trois catégories de normes impératives auxquelles doivent répondre les logements loués en Région de Bruxelles-Capitale.

En premier lieu, le logement doit satisfaire à des normes de sécurité.

Ceci concerne la stabilité du bâtiment (escaliers, fondations, toit, plancher,...) mais aussi la conformité des installations électriques et de gaz aux normes en vigueur, le raccordement du bien à l'égout (ou éventuellement la présence d'une station d'épuration du bien) et la conformité du chauffage aux normes.

En deuxième lieu, le logement doit être salubre.

Ceci signifie qu'il doit notamment être étanche, ne pas être infesté de parasites (comme des insectes, rongeurs, champignons) qui pourraient nuire à la santé, qu'il doit comporter un certain éclairage naturel et une aération suffisante et qu'il doit avoir une surface minimale en fonction du nombre de personnes occupantes.

Enfin, en troisième lieu, le bien doit présenter un équipement minimal.

Ceci signifie que :

- des conduites doivent être prévues pour l'électricité, l'eau et le gaz ;
- que le bien doit comporter des installations sanitaires minimales ;
- qu'il doit être doté :
 - d'un minimum de prises et de points lumineux ;
 - d'un chauffage ou d'un raccordement permettant de chauffer jusqu'à 19 degrés en cas de gel à -10 degrés (et 22 degrés dans la salle de bains) ;
 - d'une arrivée de gaz ;
 - d'une alimentation en électricité pour la cuisine.



Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (articles 4 et 219) ;
- le texte de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 4 septembre 2004 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ; <http://www.slr.birisnet.be/professionnels/reglementation/code-bruxellois-du-logement-exigences-elementaires-securite-salubrite-equipement> ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point II.4.



En pratique :

Le bien loué doit respecter les 3 exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement élémentaire. Les parties peuvent toutefois conclure un bail de rénovation en vue de remédier à certaines non conformités aux normes. En cas de bail de rénovation, des conditions définies par le Code du logement doivent être respectées.

Voici en outre quelques exemples plus précis en matière d'exigences élémentaires :

Exemple 1 : en ce qui concerne l'exigence élémentaire d'équipement en matière de chauffage, le bailleur est tenu de mettre en location un bien disposant soit du système lui-même, soit d'un branchement nécessaire afin de permettre au locataire de chauffer correctement le bien loué.

Exemple 2 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur l'électricité du logement, les installations électriques de l'immeuble doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords, et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage adapté aux installations. En termes d'équipement, il faut une prise et un point lumineux par chambre ainsi qu'un point lumineux dans la cuisine.

Exemple 3 : en ce qui concerne l'exigence de sécurité portant sur le gaz, les installations de distribution de gaz de l'immeuble, ainsi que les appareils qui y sont raccordés, doivent permettre d'habiter en sécurité dans le logement, de circuler dans les mêmes conditions de sécurité dans les communs et les abords et ne présenter aucun risque dans l'hypothèse d'un usage normal par le locataire.

Exemple 4 : en ce qui concerne l'exigence de salubrité, le logement doit :

1. avoir une surface éclairante de $1/12^{\text{ème}}$ de la surface totale de chaque pièce ;
2. avoir une surface d'au minimum :
 - 18m^2 (1 personne) ;
 - 28m^2 (2 personnes) ;
 - 33m^2 (3 personnes) ;
 - 37m^2 (4 personnes) ;
 - 44m^2 (5 personnes) ;
 - 12m^2 supplémentaires de surface par personne supplémentaire.

2) Qu'est-ce qu'une règle impérative ? Qu'est-ce qu'une règle supplétive ?



Une **règle impérative** est une règle qui doit nécessairement être respectée dans le contrat. Les parties ne peuvent donc pas insérer une clause contraire à cette règle.

Les dispositions relatives aux baux d'habitation sont en principe impératives, à moins qu'elles ne prévoient le contraire.

A l'inverse, une **règle supplétive** est une règle à laquelle il peut être dérogé dans le contrat.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 216) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point I.3.



En pratique :

Les règles relatives aux baux d'habitation inscrites dans le Code du logement sont en général impératives.

Les parties doivent donc les respecter, à moins que ces dispositions ne prévoient expressément qu'il est possible d'y déroger.

Si un choix est laissé aux parties ou si le texte du Code du logement permet expressément une clause contraire, cela signifie que la disposition est supplétive et le contrat peut s'en écarter.

Exemple de disposition impérative : l'article 223 du Code du logement prévoit que le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien. Toutes les autres réparations sont à charge du bailleur. Cela signifie que, même si le contrat prévoit que le preneur se charge des grosses réparations, il peut exiger du bailleur que celui-ci effectue ces réparations.

Exemple de disposition supplétive : dans un bail de résidence principale, la révision du loyer est possible en fin de triennat (article 240 du Code du logement). Dans un bail à vie, les parties peuvent écarter cette possibilité.

Autre exemple de disposition supplétive : la faculté d'indexation peut être exclue dans le bail (article 224 du Code du logement)

3) Quelle forme doit prendre le bail ?



Les baux d'habitation doivent nécessairement être établis dans un écrit. Cet écrit doit contenir :

- 1° l'identité complète des parties ;
- 2° la date de prise de cours du bail ;
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble faisant l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer qui ne peut pas englober les charges ;
- 5° l'énumération et l'estimation du montant des charges relatives 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 des 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, si le cas se présente, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

Ce contrat doit être signé par les parties et être établi en autant d'exemplaires qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, plus un exemplaire supplémentaire pour le bureau d'enregistrement. Par exemple : un couple ne doit pas recevoir deux exemplaires puisque chacun des locataires a le même intérêt. Par contre, dans une colocation, chacun des colocataires a individuellement un intérêt individuel distinct et il faut donc un exemplaire par preneur.

Un bail fait au départ sans écrit (bail verbal) n'est pas nul mais chacune des parties peut exiger que le contrat fasse l'objet d'un tel écrit. Si cette demande n'aboutit pas, la partie concernée peut s'adresser au juge de paix pour l'obtenir.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 218) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point I.4.



En pratique :

Le bail doit reprendre obligatoirement les mentions suivantes :

- Identité des parties ;
- Description du bail ;
- Durée du bail ;
- Loyer et ;
- Frais et charges.

Les parties doivent signer le bail aux emplacements prévus à cet effet (dernière page).

4) Qu'est-ce que la formalité de l'enregistrement ? Quelle est son incidence sur l'aliénation de l'immeuble loué ?



L'enregistrement du bail écrit est une **formalité obligatoire** qui incombe au **bailleur**. Cette formalité implique que le contrat soit communiqué au **bureau d'enregistrement** du lieu où se situe le bien. Cette formalité **gratuite** doit être effectuée dans les 2 mois de la conclusion du bail. En cas de dépassement de ce délai, des amendes peuvent s'appliquer.

Dans l'hypothèse où le bailleur n'exécute pas cette obligation d'enregistrement, le preneur peut lui adresser une mise en demeure par lettre recommandée. Si le bailleur ne donne pas de suite utile à cette mise en demeure dans le mois, le preneur peut mettre fin au bail sans préavis ni indemnité.

La formalité de l'enregistrement permet d'éviter les antidiates.

Par exemple, si le bail est signé le 30 janvier mais est daté du 30 décembre et que le bail est enregistré le 15 février, seule compte vis-à-vis des tiers, la date de cet enregistrement. On dit que celui-ci rend le bail opposable aux tiers. Ceci a des conséquences importantes en cas de vente.

A cet égard, plusieurs cas de figure sont envisageables :

- Le bail a été enregistré : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur ;
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis 6 mois ou plus : l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Autrement dit, il prend la place du bailleur. Toutefois, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les 6 mois qui suivent la passation de l'acte authentique (et seulement pendant cette période), moyennant un congé de 6 mois.
- Le bail n'a pas été enregistré et le preneur occupe les lieux depuis moins de 6 mois : le bail n'est pas opposable à l'acquéreur. Il peut, dès lors, ordonner la libération des lieux.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 227 et 229) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point I.5.



En pratique :

Pour trouver le bureau d'enregistrement concerné :

http://www.cadastre.be/Cadastre/Bureaux_de_l%E2%80%99enregistrement

L'enregistrement peut aussi se faire en ligne.

5) Quelle est la durée du bail ? Quelles sont les possibilités de mettre fin au bail ?



a. Remarque générale concernant le début des délais de préavis

Lorsque le congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

b. Bail de droit commun

Le bail de droit commun est conclu pour une durée librement convenue entre les parties.

c. Bail de résidence principale

1° Neuf ans – durée de principe

Le bail de **résidence principale** est réputé conclu pour une durée de 9 ans, même si le bail lui-même prévoit une durée plus courte.

A l'issue de cette période de 9 ans, le preneur et le bailleur peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir d'indemnité, à condition de notifier un **congé de 6 mois** au moins, avant l'échéance.

Si à l'expiration de la période de 9 ans aucune des deux parties ne résilie le bail, celui-ci est **prorogé** à chaque fois pour une période de 3 ans, aux mêmes conditions. Chacune des parties a alors la possibilité, tous les trois ans, de résilier le bail prorogé, sans motif et sans devoir verser d'indemnité.

Au cours de la période de 9 ans, le **bailleur** a, dans trois cas, la possibilité de mettre fin, sous certaines conditions, au bail. Ces règles ne sont pas impératives, de sorte que **le bail peut exclure ou limiter le droit du bailleur à résilier le contrat** dans ces trois cas.

1. Le bailleur peut à tout moment résilier le bail afin d'occuper personnellement le bien, ce moyennant notification d'un congé de 6 mois. Pour être valable, le congé doit mentionner le motif et l'identité de la personne qui occupera personnellement et effectivement le bien loué.

La personne qui occupe le bien peut être le bailleur même, son conjoint, ses descendants et les enfants de son conjoint, ses ascendants (père, mère, grands-parents) et ceux de son conjoint, ses frères, sœurs, oncles, tantes, neveux et nièces et ceux de son conjoint.

2. A l'expiration de chaque triennat, le bailleur peut, moyennant notification d'un congé de 6 mois, résilier le bail en vue de l'exécution de certains travaux respectant certaines conditions.

3. A l'expiration du premier ou du deuxième triennat, le bailleur peut, sans motif, mettre fin au bail moyennant notification d'un congé de 6 mois et le versement d'une indemnité correspondant à 9 ou 6 mois de loyer selon que le congé a été notifié à l'expiration du premier ou du deuxième triennat, au bénéfice du preneur.

Le **preneur** peut à tout moment partir, pour autant qu'il notifie un congé de trois mois au bailleur. Il n'est jamais tenu de motiver son congé.

Durant les trois premières années du bail, il doit néanmoins verser au bailleur une indemnité équivalant à 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon qu'il part au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Si le bailleur met fin anticipativement au bail par un congé de 6 mois au motif qu'il souhaite occuper personnellement le bien, y effectuer des travaux ou même sans motif (le preneur peut donner un contre-préavis d'1 mois, sans devoir verser d'indemnité, même si le préavis a lieu au cours des trois premières années de son contrat).

Il convient également d'insister sur la faculté spéciale de résiliation dans les cas où le bail n'a pas été enregistré (voir point 4)).

2° Bail de courte durée

- Les parties peuvent conclure un bail de courte durée, pour une **durée totale n'excédant pas 3 ans**. Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent.
- Le bail de moins de six mois prend fin à son échéance sans congé. Il ne peut être résilié anticipativement par l'une ou l'autre des parties. Il ne peut y être mis fin anticipativement.
- Pour le bail de plus de six mois :
 - Le bailleur peut résilier le bail à partir de la fin de la première année d'occupation et ce pour occupation personnelle. Le préavis est de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer est due au preneur.
 - Le preneur peut résilier le bail à tout moment moyennant un préavis de trois mois et une indemnité d'un mois de loyer.
 - Si aucun congé n'a été notifié 3 mois avant l'échéance ou si le preneur a continué à occuper le bien à l'expiration de la durée convenue sans opposition du bailleur, le bail initial est **poursuivi** aux mêmes conditions (à savoir le loyer et les autres clauses du contrat) mais est censé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter du début du premier contrat de courte durée.

3° Bail de longue durée

Il est possible de conclure un bail d'une durée déterminée supérieure à 9 ans. Ce bail est, de manière générale, régi par les mêmes dispositions que celles applicables au bail de 9 ans (voir point c.). Il doit être constaté devant notaire par un acte authentique afin d'assurer aux tiers l'opposabilité de sa durée.

4° Bail à vie

Il est également possible de conclure un bail pour la vie du locataire.

Le bailleur d'un tel bail à vie ne peut y mettre fin anticipativement, sauf dispositions contraires dans le contrat.

Le preneur peut à tout moment résilier le bail, moyennant un préavis de 3 mois.

5° Bail étudiant

Le bail étudiant est conclu pour une durée de maximum 12 mois.

Le **bailleur** peut mettre fin au bail à son expiration, moyennant un congé notifié au moins trois mois avant l'échéance du contrat.

À l'échéance, le **preneur** peut quitter les lieux sans notifier de préavis. Il peut également mettre fin anticipativement au bail, moyennant un préavis de 2 mois. Toutefois, si le bail est conclu pour une durée inférieure ou égale à 3 mois, il ne peut y être mis fin anticipativement.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 237 à 239 et 256);
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point III.3.



En pratique :

Les parties:

- choisissent la durée du bail – en cas de bail de résidence principale le bail est réputé conclu pour 9 ans au moins, sauf bail de courte durée ;
- Le tableau ci-dessous reprend en synthèse les facultés de résiliation du bail de résidence principale :

Faculté Durée	Résiliation <u>anticipée</u> par le bailleur	Résiliation par le preneur
Bail de 9 ans (principe)	<ul style="list-style-type: none">- Occupation personnelle (à tout moment)- Travaux (fin de triennat)- Sans motifs mais moyennant indemnité (fin de triennat) (9 mois si résiliation en fin du 1^{er} triennat, 6 mois si résiliation en fin de 2^{ème} triennat.	<ul style="list-style-type: none">- A tout moment- Préavis de trois mois- Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
<i>Dans les 3 autres cas: préavis de 6 mois et conditions spécifiques à respecter</i>		
Bail de courte durée (max. 3 ans)	<ul style="list-style-type: none">- Si moins de six mois, pas de résiliation possible- Si plus de six mois, uniquement pour occupation personnelle – préavis de trois mois – après la première année d'occupation – indemnité d'un mois	<ul style="list-style-type: none">- Si moins de six mois, pas de résiliation possible- Si plus de six mois, à tout moment, préavis 3 mois, indemnité 1 mois
Bail de longue durée	Indemnité réduite à trois mois si résiliation sans motif à l'issue du 3 ^{ème} triennat ou d'un triennat subséquent	<ul style="list-style-type: none">- A tout moment- Préavis de trois mois- Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années
Bail à vie	Sauf accord contraire, pas de résiliation	<ul style="list-style-type: none">- A tout moment- Préavis de trois mois- Indemnité (3, 2, 1 mois) si durant les trois premières années

6) Quelles sont les règles applicables en matière de révision du loyer ?



Pour les baux de droit commun, l'adaptation du loyer se fait librement.

Pour les baux de résidence principale de courte durée, le loyer est fixe même en cas de prorogation du bail.

Pour les baux de résidence principale de neuf ans ou plus, le loyer ne peut pas être modifié en cours de triennat sauf si les parties conviennent d'une telle modification en raison de travaux réalisés pour améliorer la performance énergétique du bien loué ou pour adapter le bien à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Les parties peuvent négocier la révision du loyer uniquement entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

Dans le cadre d'un bail à vie, les parties peuvent décider, lors de la conclusion du contrat, de renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 240) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point III.9.



En pratique :

Si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord, la question est soumise au juge. L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de 20% au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de 10% au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué.

Cependant, les travaux exécutés pour mettre le bien en conformité avec les exigences élémentaires (point 1. ci-dessus) n'entrent pas en considération dans la variation de la valeur locative.

7) Quelles sont les règles applicables en matière d'indexation ?



Les parties conviennent soit qu'elles pourront demander l'indexation du loyer, soit qu'elles ne pourront pas demander une telle indexation.

L'indexation ne peut avoir lieu qu'une fois par an à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. Elle doit être expressément demandée par écrit.

Elle ne peut être demandée pour le passé que pour les trois mois précédant la demande d'indexation.

Si les parties optent pour la faculté d'indexer le loyer, la formule est la suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer de base est celui convenu dans le bail.

L'indice nouveau est l'indice du mois précédant la date anniversaire du bail.

L'indice de base est l'indice du mois précédant la conclusion du contrat.

Les parties peuvent choisir une autre formule mais celle-ci ne peut pas aboutir à un loyer supérieur à celui résultant de celle citée ci-dessus.



Pour plus d'informations, consulter :

- Le Code du logement (article 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point II.14.



En pratique :

Les parties choisissent de permettre ou non l'indexation du bail.

Pour calculer le loyer indexé :

http://economie.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer/ (attention de bien choisir la Région bruxelloise)

Exemple :

Un bail est conclu le 15 janvier 2018 pour un loyer de 500 EUR/mois mais n'entre en vigueur que le 15 mars.

L'indexation peut intervenir pour la première fois, au plus tôt le 15 mars 2019.

Si l'indexation est demandée le 15 août 2019, elle n'aura d'effet, pour le passé, que du 15 mai au 15 août (et pas pour la période du 15 mars au 15 mai).

L'application de la formule se fait comme suit :

$$\frac{500 \text{ EUR} \times \text{indice de février 2019}}{\text{Indice de décembre 2017}}$$

8) Quelles sont les règles applicables en matière de charges ?



Le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations relatives à l'énumération et à l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et communes qui lui seront portées en compte, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges).

Leur mode de calcul doit être précisé dans le contrat ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

Si le bailleur a volontairement omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, le juge peut, limiter le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail, pour autant que le preneur démontre un dommage.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (articles 217 et 224) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, points II.3. et II.14



En pratique :

Les parties déterminent si les charges correspondent à des dépenses réelles ou à un montant forfaitaire qu'elles déterminent.

Concernant les **charges individuelles**, les parties relèvent les compteurs individuels (eau, gaz, électricité, chauffage). A défaut de compteur individuel, les parties déterminent le montant pris en charges par le preneur et précisent si cette intervention est forfaitaire ou correspond à une quote-part. Dans cette deuxième hypothèse, les parties précisent les facteurs déterminant cette quote-part.

Concernant les **charges communes**, les parties font de même.

9) Quelles sont les règles applicables en matière de réparations locatives ?



Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure: Il est également tenu des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

Cette répartition est obligatoire.

Le Gouvernement a établi une liste non-limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge bailleur.



Pour plus d'information, consulter :

- Le Code du logement (article 223) ;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point II.6.



En pratique :

Le Gouvernement a établi une liste exemplative des travaux à charge de chacune des parties.

Les parties peuvent la compléter dans le respect des principes de répartition mais ne peuvent pas convenir d'une répartition contraire à l'arrêté.

Les parties déterminent les équipements et éléments du bien (appareils, chaudière, cheminée, jardin,...) pour lesquels le preneur fera effectuer un entretien, ainsi que leur périodicité. Les parties précisent également si le preneur devra produire une attestation relative à ces entretiens.

10) Quelles sont les règles en cas de transmission du bien ?



A. Opposabilité du bail :

En cas de transmission du bien loué, deux cas de figure sont à envisager :

- Soit le bail a une date certaine (c'est-à-dire, qui n'est pas susceptible de contestation) antérieure à l'aliénation, ce qui est le cas lorsqu'il est enregistré, lorsqu'il a été constaté dans un acte authentique ou lorsqu'il a acquis une telle date à la suite du décès de l'une des parties : en ce cas, ce bail est opposable à l'acquéreur qui doit le respecter.
- Soit le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation : en ce cas, (i) si le preneur occupe les lieux depuis moins de six mois, l'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail pour autant qu'il y ait une clause d'expulsion prévue dans le contrat ou (ii) si le preneur occupe les lieux depuis plus de six mois, il est protégé comme un locataire qui dispose d'un titre opposable à l'acheteur (c'est-à-dire d'un bail ayant date certaine) même si le bail contient une clause d'expulsion.

Cependant, l'acquéreur pourra mettre fin au bail dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date. Les motifs de préavis sont :

1. L'occupation personnelle
2. Des travaux importants (de plus de trois ans de loyer)

Le délai de préavis à respecter est également de six mois.

B. Droit d'information

En cas de bail de résidence principale, le preneur a le droit d'être informé avant toute publicité de l'intention du bailleur de vendre le bien loué de gré à gré. Cette information doit être donnée à l'ensemble des preneurs s'il y en a plusieurs. L'information doit être donnée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.



Pour plus d'informations :

- le Code du logement (articles 229 et 242 à 247);
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, points II.12 et III.5.

11) Les parties peuvent-elles recourir à des modes alternatifs de résolution des conflits tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation ?



Les litiges locatifs sont en principe de la compétence exclusive du **juge de paix** (article 591 du Code judiciaire).

Il existe toutefois d'autres façons de régler un litige entre le preneur et le bailleur.

Le Code du Logement prévoit que les parties peuvent tenter de régler leur différend à l'amiable (article 233, §1^{er}).

Les parties peuvent ainsi recourir à la médiation ou à la conciliation.

Ces deux processus, entamés sur base volontaire, impliquent la désignation d'un tiers. Le rôle de ce dernier est quelque peu différent selon qu'on recourt à la médiation ou à la conciliation. Ainsi :

- o Le conciliateur expose aux parties – après les avoir entendues – une solution à leur litige ;
- o Tandis que le médiateur essaye d'aider les parties à trouver elles-mêmes une solution conforme à leurs intérêts pour régler leur désaccord ;

Dans le passé, de nombreux contrats type de bail prévoyaient d'office le recours à l'**arbitrage** et désignaient souvent une chambre d'arbitrage prédéterminée.

Cette procédure est en réalité comparable à une procédure judiciaire et le ou les arbitre(s) dispose(nt) en principe des mêmes pouvoirs qu'un juge. Cette voie est rapide et efficace. Mais il faut savoir, d'une part, qu'elle est aussi coûteuse car les arbitres sont rémunérés et, d'autre part, que leur décision ne peut faire l'objet d'un appel. Par ailleurs, les possibilités d'annulation de la sentence arbitrale sont limitées.

Les parties n'en comprenaient pas toujours les implications.

C'est pourquoi l'article 233, §2 du Code du Logement **interdit** désormais d'insérer cette clause dans le bail même.

Toutefois, les parties peuvent choisir cette procédure **une fois que le litige est né**.



Pour plus d'information, consulter :

- le Code du logement (article 233) ;
- la brochure informative de la Région de Bruxelles-Capitale disponible sur le site <http://logement.brussels/louer/bail-dhabitation>, point VII



En pratique :

Les litiges sont de la compétence du juge de paix du lieu où est situé l'immeuble. Aucun autre juge ne peut statuer sur un litige locatif en première instance.

Le bail peut prévoir que les parties tenteront de régler leur litige à l'amiable en recourant au service d'un médiateur ou à tout autre processus alternatif de règlement des différends. En cas d'échec, les parties peuvent toujours soumettre leur litige au juge de paix.

Les parties ne peuvent pas prévoir de clause d'arbitrage dans le bail (ni dans tout avenant ultérieur). Elles peuvent, en revanche, décider de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né entre elles.

»

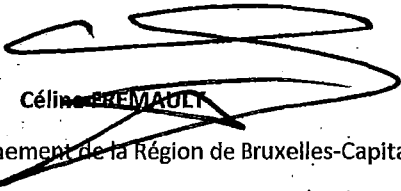
Vu pour être annexé à l'arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
instaurant une annexe explicative en application de l'article 218, §5 du Code bruxellois du Logement.

Bruxelles, le (date).

Pour le Gouvernement :

Rudi VERVOORT

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale



Céline REMAULT

Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement

Bijlage bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een toelichtende bijlage in toepassing van artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

"Bijlage 1 – toelichtende bijlage bij de huurovereenkomst

1) Wat beogen de elementaire veiligheids-, gezondheids- en elementaire uitrustings-eisen?



Het zijn eisen die door alle Brusselse woningen nageleefd moeten worden.

De Huisvestingscode bepaalt drie categorieën van dwingende normen waar de in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gehuurde woningen aan moeten beantwoorden.

In de eerste plaats moet de woning aan de veiligheidsnormen beantwoorden.

Dit heeft betrekking op de stabiliteit van het gebouw (trappen, funderingen, dak, vloer, ...), maar ook op de conformiteit van de elektrische en gasinstallaties met de van kracht zijnde normen, de aansluiting van het goed op het rioolnet (of eventueel de aanwezigheid van een zuiveringsstation van het goed) en de conformiteit van de verwarming met de normen.

In de tweede plaats moet de woning gezond zijn.

Dit betekent meer bepaald dat ze ondoorlatend moet zijn, niet aangetast door parasieten (zoals insecten, knaagdieren, schimmels) die schade aan de gezondheid zouden kunnen berokkenen, dat ze in bepaalde mate natuurlijke verlichting en voldoende verluchting geniet en dat ze over een minimale oppervlakte in functie van het aantal personen die er wonen, moet beschikken.

Ten slotte moet het goed, in de derde plaats, een minimale uitrusting hebben.

Dit betekent dat:

- er leidingen voor de elektriciteit, het water en het gas voorzien moeten zijn;
- het goed over minimale sanitaire voorzieningen moet beschikken;
- het uitgerust moet zijn met:
 - een minimum aantal stopcontacten en lichtpunten;
 - verwarming of een aansluiting waardoor er tot 19 graden verwarmd kan worden in geval van vriesweer bij -10 graden (en 22 graden in de badkamer);
 - een gastoevoer;
 - een elektriciteitsbevoorrading voor de keuken.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- De Huisvestingscode (artikelen 4 en 219);
- de tekst van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van zaterdag 4 september 2004 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen; http://huisvesting.brussels.nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt II.4.
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website http://huisvesting.brussels.nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt II.4.



Praktisch:

Het gehuurde goed moet de 3 elementaire vereisten qua veiligheid, gezondheid en uitrusting naleven. De partijen kunnen echter een renovatiehuurovereenkomst afsluiten om sommige elementen die niet conform de normen zijn, te verhelpen. In het geval van renovatiehuurovereenkomst moeten voorwaarden die door de Huisvestingscode bepaald zijn, nageleefd worden.

Hierbij nog enkele duidelijke voorbeelden in verband met elementaire vereisten:

Voorbeeld 1: betreffende de elementaire vereiste van uitrusting inzake verwarming, is de verhuurder ertoe gehouden om een goed te verhuren dat ofwel over het systeem zelf beschikt, ofwel over een noodzakelijke aansluiting beschikt waardoor de huurder het gehuurde goed correct kan verwarmen.

Voorbeeld 2: betreffende de veiligheidsvereiste met betrekking tot de elektriciteit van de woning, moeten de elektrische installaties van het gebouw de mogelijkheid bieden om in veiligheid in de woning te kunnen wonen, er zich onder dezelfde veiligheidsvoorwaarden in de gemeenschappelijke delen en omgeving te kunnen bewegen, en mogen ze geen enkel risico vertonen mits de installaties op aangepaste wijze gebruikt worden. Wat de uitrusting betreft, moet er een stopcontact en een lichtpunt per kamer, evenals een luchtpunt in de keuken zijn.

Voorbeeld 3: betreffende de veiligheidsvereiste met betrekking tot het gas van de woning, moeten de installaties voor gasdistributie van het gebouw, evenals de apparaten die erop aangesloten zijn, de mogelijkheid bieden om in veiligheid in de woning te kunnen wonen, er zich onder dezelfde veiligheidsvoorwaarden in de gemeenschappelijke delen en omgeving te kunnen bewegen, en mogen ze geen enkel risico vertonen mits ze op een normale manier door de huurder gebruikt worden.

Voorbeeld 4: betreffende de vereiste van gezondheid, moet de woning:

1. over een lichtdoorlatende oppervlakte van 1/12de van de totale oppervlakte van elke kamer beschikken;
2. over een minimumoppervlakte beschikken van:
 - 18m² (1 persoon);
 - 28m² (2 personen);
 - 33m² (3 personen);
 - 37m² (4 personen);
 - 44m² (5 personen);
 - 12M² bijkomende oppervlakte per extra persoon.

2) Wat is een dwingende regel? Wat is een aanvullende regel?



Een **dwingende regel** is een regel die noodzakelijkerwijze in de overeenkomst nageleefd dient te worden. De partijen kunnen dan ook geen op deze regel tegenovergestelde clausule invoegen.

De bepalingen met betrekking tot de woonhuurovereenkomsten zijn in principe dwingend, tenzij ze het tegendeel bepalen.

Een **aanvullende regel** is, omgekeerd, een regel waarvan in de overeenkomst afgeweken mag worden.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 216);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt 1.3.



Praktisch:

De regels met betrekking tot de woonhuurovereenkomsten die in de Huisvestingscode zijn ingeschreven, zijn in het algemeen dwingend.

De partijen moeten ze dan ook naleven, tenzij deze bepalingen uitdrukkelijk voorzien dat het mogelijk is om ervan af te wijken.

Indien er aan de partijen keuze gelaten wordt of indien de tekst van de Huisvestingscode uitdrukkelijk een tegenovergestelde clausule toelaat, betekent dit dat de bepaling aanvullend is en de overeenkomst ervan mag afwijken.

Voorbeeld van een dwingende bepaling: artikel 223 van de Huisvestingscode bepaalt dat de huurder is gehouden tot de huurherstellingen, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht, en tot de kleine onderhoudsherstellingen. Alle andere herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. Dit betekent dat, zelfs al bepaalt de overeenkomst dat de huurder instaat voor grote herstellingen, hij van de verhuurder kan eisen dat die deze herstellingen uitvoert.

Voorbeeld van een aanvullende bepaling: in een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats is het mogelijk om de huurprijs op het einde van de driejarige periode te herzien (artikel 240 van de Huisvestingscode). In een huurovereenkomst voor het leven kunnen de partijen deze mogelijkheid weglaten.

Ander voorbeeld van een aanvullende bepaling: de mogelijkheid van indexering kan in de huurovereenkomst uitgesloten worden (artikel 224 van de Huisvestingscode)

3) Welke vorm moet de huurovereenkomst aannemen?



De woninghuurovereenkomsten moeten noodzakelijk schriftelijk opgesteld worden. Dit schrijven moet bevatten:

- 1° de volledige identiteit van de partijen;

- 2° de begindatum van de huurovereenkomst;
- 3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de huurovereenkomst uitmaken;
- 4° het bedrag van de huurprijs dat niet de lasten mag omvatten;
- 5° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten met betrekking tot de privatieve en/of gemeenschappelijke delen die aan de huurder aangerekend zullen worden, met de vermelding of de bedragen van de lasten gevorderd worden op basis van de reële kosten (eventueel met storting van regelmatige provisies) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het dit bedrag van de lasten dekt). Ook hun berekeningswijze, evenals het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen zullen nader omschreven worden;
- 6° De vermelding van het al dan niet bestaan van individuele meters voor water, gas en elektriciteit en, in voorkomend geval, de vermelding van de meternummers evenals de EAN-codes of iedere andere identificatiecode.

Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de partijen en dient te worden opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn met een onderscheiden belang, met daarbovenop één extra exemplaar voor het registratiekantoor. Bijvoorbeeld: een koppel moet geen twee exemplaren ontvangen aangezien ieder van deze huurders hetzelfde belang heeft. In het geval van medehuur daarentegen, heeft ieder van de medehuurders individueel een onderscheiden individueel belang en bijgevolg moet er dus één exemplaar per huurder zijn.

Een huurovereenkomst die bij aanvang niet schriftelijk opgesteld is (mondelinge huurovereenkomst), is niet nietig, maar ieder van de partijen kan eisen dat de overeenkomst het voorwerp van zo'n schrijven uitmaakt. Indien aan dit verzoek geen gevolg gegeven wordt, kan de betrokken partij zich tot de vrederechter wenden om dit te bekomen.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 218);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl,
 punt I.4.



Praktisch:

De huurovereenkomst moet verplicht de volgende vermeldingen bevatten:

- Identiteit van de partijen;
- Beschrijving van de huurovereenkomst;
- Duur van de huurovereenkomst;
- Huurprijs en;
- Kosten en laste.

De partijen moeten de huurovereenkomst op de daartoe voorziene plaatsen ondertekenen (laatste bladzijde).

4) Hoe ziet de formaliteit van de registratie eruit? Wat is het gevolg ervan op de vervreemding van het verhuurde gebouw?



De registratie van de geschreven huurovereenkomst is een **verplichte formaliteit** waarvoor de **verhuurder** moet instaan. Deze formaliteit impliceert dat de overeenkomst aan het **registratiekantoor** meegedeeld wordt van de plaats waar het goed gelegen is. Deze **gratis** formaliteit moet binnen de 2 maanden na het afsluiten van de huurovereenkomst uitgevoerd worden. In geval van overschrijding van deze termijn kunnen er boetes toegepast worden.

In het geval dat de verhuurder deze registratieverplichting niet uitvoert, kan de huurder hem via een aangetekende brief een ingebrekestelling sturen. Indien de verhuurder binnen de maand geen nuttig gevolg aan deze ingebrekestelling geeft, kan de huurder zonder opzegtermijn, noch vergoeding, aan de huurovereenkomst een einde maken.

De registratieformaliteit maakt het mogelijk antidatering te vermijden.

Wanneer bijvoorbeeld de huurovereenkomst op 30 januari ondertekend is, maar als datum 30 december heeft en de huurovereenkomst op 15 februari geregistreerd is, telt enkel de datum van deze registratie ten aanzien van derden. Men zegt dat dit de huurovereenkomst tegenstelbaar aan derden maakt. Dit heeft belangrijke gevolgen in geval van verkoop.

In dit opzicht kunnen er verschillende gevallen belicht worden:

- De huurovereenkomst is geregistreerd: de koper is in de rechten en plichten van de verhuurder getreden. Anders gezegd, hij neemt de plaats van de verhuurder in;
- De huurovereenkomst is niet geregistreerd en de huurder bewoont de woning sinds 6 maanden of meer: de koper is in de rechten en plichten van de verhuurder getreden. Anders gezegd, hij neemt de plaats van de verhuurder in. De koper zal echter binnen de 6 maanden die volgen op het verlijden van de authentieke akte (en enkel gedurende deze periode), door middel van een opzegtermijn van 6 maanden, een einde aan de huurovereenkomst kunnen maken.
- De huurovereenkomst is niet geregistreerd en de huurder bewoont de woning sinds minder dan 6 maanden: de huurovereenkomst is niet tegenstelbaar aan de koper. Daarom kan hij de vrijmaking van de woning bevelen.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 227 en 229);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt 1.5.



Praktisch:

Om het betrokken registratiekantoor te vinden:
<http://www.kadaster.be/Kadaster/Registratiekantoren>

De registratie kan ook online gebeuren.

- 5) Wat is de duur van de huurovereenkomst? Welke zijn de mogelijkheden om een einde aan de huurovereenkomst te maken?



a. Algemene opmerking betreffende het begin van de opzeggingstermijnen

Wanneer de opzegging op elk moment gegeven kan worden, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging gegeven is.

b. Huurovereenkomst naar gemeen recht

De huurovereenkomst naar gemeen recht wordt voor een duur afgesloten die de partijen vrij overeenkomen.

c. Huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats

1° Negen jaar – principeduur

De huurovereenkomst voor **hoofdverblijfplaats** wordt geacht voor een duur van **9 jaar** afgesloten te zijn, zelfs al bepaalt de huurovereenkomst zelf een kortere duur.

Na afloop van deze periode van 9 jaar kunnen de huurder en de verhuurder elk de overeenkomst beëindigen, en dit zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen, op voorwaarde een **opzegging** te geven minstens **6 maanden** vóór de vervaldag.

Indien na afloop van de periode van 9 jaar geen van beide partijen een einde maakt aan de huurovereenkomst, wordt de overeenkomst telkens voor een periode van 3 jaar tegen dezelfde voorwaarden **verlengd**. Elk van de partijen heeft dan de mogelijkheid, om de drie jaar, de verlengde huurovereenkomst te beëindigen, zonder motief en zonder een vergoeding te moeten betalen.

Gedurende de periode van 9 jaar heeft de **verhuurder** in drie gevallen de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden een einde te maken aan de huurovereenkomst. Deze regels zijn niet dwingend, zodat de huurovereenkomst het recht van de verhuurder om de overeenkomst in deze drie gevallen te beëindigen kan uitsluiten of beperken.

1. De verhuurder kan op elk ogenblik de overeenkomst beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken door middel van een betekening van een opzegging van 6 maanden. Om geldig te zijn, moet de opzegging het motief en de identiteit van de persoon vermelden die het gehuurde goed persoonlijk en daadwerkelijk zal betrekken.

De persoon die het goed betreft, kan de verhuurder zelf zijn, zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn/haar nakomelingen en de kinderen van zijn/haar echtgeno(o)t(e), zijn bloedverwanten in de opgaande lijn (vader, moeder, grootouders) en die van zijn/haar

echtgenoot(e), zijn broers, zusters, ooms, tantes, neven en nichten en die van de echtgenoot(e).

2. Bij het verstrijken van elke driejarige periode, kan de verhuurder, door middel van betekening van een opzegging van 6 maanden, de huurovereenkomst beëindigen voor de uitvoering van bepaalde werken mits naleving van bepaalde voorwaarden.

3. Bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode mag de verhuurder de huurovereenkomst zonder motief beëindigen op voorwaarde een opzegging van 6 maand te betekenen aan de huurder en een vergoeding van 9 of 6 maanden huur, naargelang de opzegging werd betekend op het einde van de eerste of van de tweede driejarige periode, te betalen aan de huurder.

De huurder mag op elk ogenblik vertrekken, voor zover dat hij aan de verhuurder een opzegging van 3 maanden betekent. Hij moet zijn opzegging nooit motiveren.

Gedurende de eerste drie jaren van de huurovereenkomst moet hij nochtans aan de verhuurder een vergoeding betalen gelijk aan 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij tijdens het eerste, tweede of derde jaar vertrekt.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst vroegtijdig beëindigt door middel van een opzegging van 6 maanden om reden van persoonlijke bewoning, uitvoering van werken of zelfs zonder motief, kan de huurder een tegenopzegging geven van 1 maand, zonder een schadevergoeding te moeten betalen ook al gebeurt de opzegging tijdens de eerste 3 jaar van zijn overeenkomst.

Er dient ook te worden gewezen op de speciale beëindigingsmogelijkheid voor de gevallen waarin de huurovereenkomst niet geregistreerd is (zie punt 4).

2° Huurovereenkomst van korte duur

- De partijen kunnen een huurovereenkomst van korte duur afsluiten, voor een **totale duur die 3 jaar niet overschrijdt**. Ze kan een of meerdere keren verlengd worden, maar enkel door een schrijven in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of ieder ander schrijven diensgevolge.
- De huurovereenkomst van minder dan zes maanden eindigt bij het verstrijken ervan zonder opzegging. Ze kan niet voortijdig door de ene of de andere partij beëindigd worden. Er kan voortijdig geen einde aan gemaakt worden.
- Voor de huurovereenkomst van meer dan zes maanden:
 - De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen vanaf het einde van het eerste jaar bewoning wegens persoonlijke bewoning. De opzegtermijn bedraagt drie maanden en een vergoeding van één maand huur is aan de huurder verschuldigd.
 - De huurder mag de huurovereenkomst op ieder moment beëindigen door middel van een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding van één maand huur.
 - Indien geen opzegging werd betekend 3 maanden vóór de vervaldag of indien de huurder na het verstrijken van de overeengekomen duur in het goed is blijven wonen zonder verzet van de verhuurder, dan wordt de oorspronkelijke huurovereenkomst tegen dezelfde voorwaarden **voortgezet** (namelijk de huurprijs en de andere clausules van de overeenkomst), maar wordt die verondersteld vanaf het begin van de eerste overeenkomst van korte duur voor een periode van 9 jaar afgesloten te zijn.

3° Huurovereenkomst van lange duur

De mogelijkheid bestaat een huurovereenkomst met een bepaalde duur van meer dan 9 jaar af te sluiten. Voor deze huurovereenkomst gelden, in het algemeen, dezelfde bepalingen als die van toepassing op de huurovereenkomst van 9 jaar (zie punt c.). Ze moet voor de notaris door middel van een authentieke akte vastgesteld worden om de tegenstelbaarheid van haar duur ten aanzien van derden te garanderen.

4° Huurovereenkomst voor het leven

Het is eveneens mogelijk om een huurovereenkomst voor het leven van de huurder af te sluiten.

De verhuurder kan dergelijke levenslange huur niet vroegtijdig beëindigen, tenzij contractueel anders werd overeengekomen.

De huurder kan de overeenkomst wel op ieder tijdstip, met een opzegging van 3 maanden, beëindigen.

5° Studentenhurovereenkomst

De studentenhurovereenkomst wordt voor een duur van maximum 12 maanden afgesloten.

De **verhuurder** kan de huurovereenkomst bij het verstrijken ervan beëindigen, door middel van een opzegging die minstens drie maanden vóór de vervaldag van de overeenkomst betekend wordt.

Op de vervaldag kan de huurder het goed verlaten zonder een opzeggingstermijn te betekenen. Hij kan ook voortijdig door middel van een opzeggingstermijn van 2 maanden een einde aan de huurovereenkomst maken. Wanneer de huurovereenkomst echter voor een duur lager of gelijk aan 3 maanden afgesloten is, kan er niet voortijdig een einde aan gemaakt worden.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 237 tot 239 en 256);
- de Informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt III.3.



Praktisch:

De partijen:

- kiezen de duur van de huurovereenkomst – in het geval van een huurovereenkomst van hoofdverblijfplaats wordt de huurovereenkomst geacht voor minstens 9 jaar afgesloten te zijn, behoudens huurovereenkomst van korte duur;
- De tabel hierna geeft een overzicht van de mogelijkheden voor de beëindiging van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats:

Mogelijkheid Duur	<u>Vroegtijdige</u> opzegging door de verhuurder	Opzegging door de huurder
Huurovereenkomst van 9 jaar (principe)	<ul style="list-style-type: none"> - Persoonlijke bewoning (op ieder moment) - Werken (einde van driejarige periode) - Zonder redenen maar door middel van schadevergoeding (einde van de driejarige periode) (9 maanden indien beëindiging op het einde van de 1ste driejarige periode, 6 maanden indien beëindiging op het einde van de 2de driejarige periode. 	<ul style="list-style-type: none"> - Op elk ogenblik - Opzegging van drie maanden - Schadevergoeding (3, 2, 1 maand) indien gedurende de drie eerste jaren
<i>In de 3 andere gevallen: opzegging van 6 maanden en specifieke na te leven voorwaarden</i>		
Huurovereenkomst van korte duur (Max. 3 jaar)	<ul style="list-style-type: none"> - Indien minder dan zes maanden, geen beëindiging mogelijk - Indien meer dan zes maanden, enkel voor persoonlijke intrek - opzegging van drie maanden - na het eerste jaar bewoning - schadevergoeding van een maand 	<ul style="list-style-type: none"> - Indien minder dan zes maanden, geen beëindiging mogelijk - Indien meer dan zes maanden, op ieder ogenblik, opzegging 3 maanden, schadevergoeding 1 maand
Huurovereenkomst van lange duur	Vergoeding verminderd naar drie maanden indien beëindiging zonder reden na afloop van de 3de driejarige periode of van een volgende driejarige periode	<ul style="list-style-type: none"> - Op elk ogenblik - Opzegging van drie maanden - Schadevergoeding (3, 2, 1 maand) indien gedurende de drie eerste jaren
Huurovereenkomst voor het leven	Behoudens tegenovergesteld akkoord, geen ontbinding	<ul style="list-style-type: none"> - Op elk ogenblik

		<ul style="list-style-type: none"> - Opzegging van drie maanden - Schadevergoeding (3, 2, 1 maand) indien gedurende de drie eerste jaren
--	--	--

6) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de herziening van de huurprijs?



Voor de huurovereenkomsten van gemeen recht gebeurt de aanpassing van de huurprijs vrij.

Voor de huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaats voor korte duur is de huurprijs vast, zelfs al wordt de huurovereenkomst verlengd.

Voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats van negen jaar of meer kan de huurprijs in de loop van de driejarige periode niet gewijzigd worden, behalve indien de partijen een dergelijke wijziging overeenkomen wegens werken die uitgevoerd zijn om de energieprestaties van het gehuurde goed te verbeteren of om het goed aan de situatie van handicap of van verlies van zelfredzaamheid van de huurder aan te passen.

De partijen kunnen de herziening van de huurprijs enkel tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode onderhandelen.

In het kader van een huurovereenkomst voor het leven kunnen de partijen, bij het afsluiten van het contract, beslissen om van de mogelijkheid voor het vragen van de herziening van de huurprijs af te zien.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 240);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl,
punt III.9.



Praktisch:

Indien de partijen niet tot een akkoord komen, wordt de kwestie aan de rechter voorgelegd. De vordering kan slechts ingesteld worden tussen de zesde en de derde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van de lopende driejarige periode.

De rechter kan de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed minstens twintig procent hoger of lager dan de op het moment van de indiening van de aanvraag opeisbare huurprijs is.

Hij kan zelfs een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de op het moment van de aanvraag opeisbare huurprijs, wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn.

De uitgevoerde werken om het goed conform de elementaire vereisten te maken (punt 1 hierboven) worden echter voor de verandering van de huurwaarde niet in aanmerking genomen.

7) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de indexatie?



De partijen komen overeen dat ze ofwel de indexatie van de huurprijs kunnen vragen, ofwel dat ze een dergelijke indexatie niet kunnen vragen.

De indexering mag slechts één keer per jaar op de datum van verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst plaatsvinden. Ze moet uitdrukkelijk schriftelijk gevraagd worden.

Ze kan voor het verleden enkel voor de drie eerste maanden die het verzoek tot indexering voorafgaat, gevraagd worden.

Indien de partijen kiezen voor de mogelijkheid om de huurprijs te indexeren, ziet de formule er als volgt uit:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basishuurprijs is die overeengekomen in de huurovereenkomst.

De nieuwe index is de index van de maand die de verjaardatum van de huurovereenkomst voorafgaat.

De basisindex is de index van de maand die het afsluiten van de overeenkomst voorafgaat.

De partijen kunnen een andere formule kiezen, maar die mag niet tot een hogere huurprijs leiden dan die voortvloeiend uit de hierboven vermelde formule.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- De Huisvestingscode (artikel 224);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt II.14.



Praktisch:

De partijen kiezen ervoor om de Indexatie van de huurovereenkomst al dan niet toe te staan

Om de geïndexeerde huurprijs te berekenen:

[Http://economie.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/berekenaar huurprijs/](http://economie.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/consumptieprijzen/berekenaar_huurprijs/) (let wel: kies het Brussels Gewest)

Voorbeeld:

Een huurovereenkomst wordt op 15 januari 2018 voor een huurprijs van 500 EUR/maand afgesloten, maar treedt pas in werking op 15 maart.

De indexering kan pas ten vroegste op 15 maart 2019 de eerste keer optreden.

Indien de indexering op 15 augustus 2019 gevraagd wordt, zal ze, voor het verleden, slechts op de periode van 15 mei tot 15 augustus toegepast worden (en niet voor de periode van 15 maart tot 15 mei).

De toepassing van de formule ziet eruit als volgt:

$$500 \text{ EUR} \times \text{index van februari 2019}$$

$$\text{Index van december 2017}$$

8) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de lasten?



De verhuurder deelt de huurder, voorafgaand aan en ten laatste bij het afsluiten van de huurovereenkomst, de informatie mee met betrekking tot de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten die tot de privatieve en/of de gemeenschappelijke delen behoren die aan de huurder aangerekend zullen worden, door te vermelden indien de bedragen in de zin van lasten op basis van reële kosten (eventueel met storting van periodieke voorschotten) of op basis van een forfaitair bedrag (waarvan verondersteld wordt dat het bedrag van de lasten ermee gedekt wordt) zullen zijn.

Hun berekeningswijze en ook het aantal quotiteiten in de mede-eigendommen moeten in de overeenkomst gespecificeerd worden;

Indien de verhuurder bij het afsluiten van de overeenkomst bewust heeft nagelaten volledige en exacte informatie mee te delen met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten, kan de rechter het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten beperken tot het bedrag dat werd meegedeeld voorafgaand aan het afsluiten van de huurovereenkomst, voor zover de huurder schade aantoont.

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



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode (artikelen 217 en 224);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels.nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl,
punt II.3. en II.14



Praktisch:

De partijen bepalen of de lasten overeenkomen met de reële uitgaven of met een forfaitair bedrag dat ze samen bepalen.

Wat de **individuele lasten** betreft, nemen de partijen de individuele meters op (water, gas, elektriciteit, verwarming). Indien er geen individuele teller aanwezig is, bepalen de partijen het bedrag dat de huurder moet betalen en omschrijven ze, of deze tussenkomst forfaitair is of overeenkomt met een aandeel in de totale lasten. In het laatste geval bepalen de partijen de factoren die bepalend zijn voor dit aandeel.

Met betrekking tot de **gemeenschappelijke lasten** doen de partijen hetzelfde.

9) Welke regels zijn van toepassing met betrekking tot de huurherstellingen?



De huurder is verplicht om huurherstellingen uit te voeren, met uitzondering van deze die werden veroorzaakt door veroudering of overmacht. Hij is eveneens verplicht om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die aangeduid als dusdanig door het plaatselijke gebruik.

De verhuurder is gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig mochten worden.

Deze verdeling is verplicht.

De Regering heeft een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken opgesteld die, op dwingende wijze ten laste van de huurder of op dwingende wijze ten laste van de verhuurder zijn.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- De Huisvestingscode (artikel 223);
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 2017;
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels.nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl,
punt II.6.



Praktisch:

De Regering heeft een voorbeeldlijst opgesteld van de werkzaamheden ten laste van elk van de partijen.

De partijen kunnen haar in naleving van de verdelingsprincipes aanvullen, maar kunnen geen verdeling overeenkomen die tegen het besluit ingaat.

De partijen bepalen de elementen en uitrustingen van het goed (apparaten, verwarmingsketel, schoorsteen, tuin, ...) waarvoor de huurder een onderhoud zal laten uitvoeren, en de periodiciteit ervan. De partijen bepalen eveneens of de huurder met betrekking tot deze onderhoudswerkzaamheden een attest zal moeten voorleggen.

10) Wat zijn de regels in het geval van overdracht van het onroerend goed?



A. Tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst:

In het geval van overdracht van het gehuurde goed kunnen er twee gevallen in aanmerking genomen worden:

- Ofwel heeft de huurovereenkomst een bepaalde datum die de vervreemding voorafgaat, wat het geval is wanneer ze geregistreerd is, wanneer ze in een authentieke akte vastgesteld is of wanneer ze een dergelijke datum verworven heeft na het overlijden van een van de partijen: in dat geval is deze huurovereenkomst tegenwerpeijk aan de koper die ze moet naleven.
- Ofwel heeft de huurovereenkomst geen bepaalde datum die de vervreemding voorafgaat: in dat geval, (i) indien de huurder het goed sinds minder dan zes maanden bewoont, is de koper er niet toe gehouden om de huurovereenkomst na te leven voor zover er een uitzettingsclausule in de overeenkomst voorzien is of (ii) indien de huurder het goed sinds meer dan zes maanden bewoont, is hij als huurder beschermd die over een aan de koper tegenwerpeijk titel beschikt (namelijk over een huurovereenkomst met een bepaalde datum).

De koper kan evenwel binnen de zes maanden die volgen op de datum van het overlijden van de authentieke akte die de mutatie van eigendom vaststelt, een einde aan de huurovereenkomst maken zonder dat er voorafgaandelijk aan deze datum een opzeg kan betekend worden. De redenen voor opzegging zijn:

1. Persoonlijke intrek
2. Grote werken (van meer dan drie jaar huur)

De na te leven opzeggingstermijn bedraagt ook zes maanden.

B. Informatierecht

In het geval van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats heeft de huurder bovendien het recht om bij voorrang over de intentie van de verhuurder om het verhuurde goed onderhands te verkopen op de hoogte gebracht te worden. Deze informatie moet aan alle huurders, indien er verschillende zijn, gegeven worden. De informatie moet door middel van aangetekende brief bij de post of via deurwaardersexploot verschaft worden.



Voor meer informatie:

- De Huisvestingscode (artikelen 229 en 242 tot 247);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl, punt II.12.

11) Mogen de partijen gebruik maken van alternatieve manieren om conflicten op te lossen, bijvoorbeeld bemiddeling, arbitrage of verzoening?



Huurgeschillen vallen in principe onder de exclusieve bevoegdheid van de **vrederechter** (artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek).

Er bestaan echter andere manieren om een geschil tussen een huurder en verhuurder af te handelen.

De Huisvestingscode bepaalt dat de partijen hun geschil in der minne kunnen proberen te regelen (artikel 233, §1).

Zo kunnen de partijen hun toevlucht tot bemiddeling of verzoening nemen.

Deze twee processen die op vrijwillige basis aangevat worden, impliceren de aanstelling van een derde partij. De rol van die laatste is enigszins verschillend naargelang men zijn toevlucht tot bemiddeling of tot verzoening neemt. Aldus:

- De verzoener stelt de partijen – nadat hij ze heeft gehoord – een oplossing voor hun geschil voor;
- De bemiddelaar probeert de partijen dan weer te helpen om zelf tot een oplossing te komen die aansluit bij hun belangen om hun onenigheid af te handelen;

Vroeger werd in heel wat typehuurovereenkomsten standaard het gebruik van **arbitrage** opgenomen en werd vaak vooraf al een arbitragekamer aangeduid.

Deze procedure is in werkelijkheid vergelijkbaar met een gerechtelijke procedure en de arbiter(s) beschikt/beschikken in principe over dezelfde bevoegdheden als een rechter. Deze weg is snel en doeltreffend. Men moet wel weten dat deze procedure enerzijds vrij duur is, aangezien de arbiters

financieel vergoed worden en er anderzijds geen beroep mogelijk is tegen hun beslissing. De mogelijkheden om de arbitrage-uitspraak teniet te doen zijn overigens beperkt.

De partijen begrepen er niet altijd de gevolgen van.

Daarom **verbiedt** artikel 233, §2 van de Huisvestingscode voortaan om deze clausule in de huurovereenkomst op te nemen.

De partijen kunnen echter wel voor deze procedure kiezen **zodra het geschil ontstaan is**.



Voor meer informatie, raadpleeg:

- de Huisvestingscode, (artikel 233);
- de informatiebrochure van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beschikbaar op de website
http://huisvesting.brussels/nl/huren/woninghuurovereenkomst?set_language=nl,
punt VII



Praktisch:

De geschillen behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gebouw gelegen is. Geen enkele andere rechter kan in eerste aanleg over een huurgeschil een uitspraak doen.

De huurovereenkomst kan voorzien dat de partijen hun geschil in der minne trachten te regelen door gebruik te maken van de diensten van een bemiddelaar of een alternatief proces om meningsverschillen op te lossen. In het geval dat ze mislukken, kunnen de partijen hun geschil steeds aan de vrederechter voorleggen.

De partijen kunnen in de huurovereenkomst geen arbitrageclausule opnemen (en ook niet in een later aanhangsel). Ze kunnen daarentegen beslissen om op arbitrage een beroep te doen zodra het geschil tot stand gekomen is.

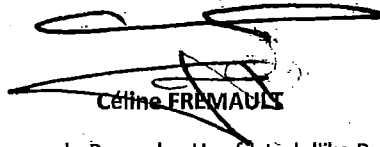
Gezien om te worden gevoegd bij het uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een toelichtende bijlage in toepassing van artikel 218, § 5 van de Brusselse Huisvestingscode.

Brussel, (datum).

Voor de Regering:

Rudi VERVOORT

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Céline FREMAUX', is written over the printed name.

**Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Huisvesting**

Rudi VERVOORT

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Céline FREMAULT

Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
bevoegd voor Huisvesting